

Nabolagsprofil

Operagata 75A - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika	3 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.2 km	
Bjørvika	4 min
Linje 13, 19	
0.3 km	
Oslo S	7 min
Totalt 24 ulike linjer	
0.5 km	
Oslo S/Bussterminal	7 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	
0.5 km	
Grønland	13 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
0.9 km	

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	11 min
320 elever, 25 klasser	
0.8 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	21 min
203 elever, 13 klasser	
1.5 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	21 min
342 elever, 16 klasser	
1.5 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min
597 elever, 44 klasser	
1.5 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	6 min
417 elever, 28 klasser	
2.2 km	
Heltberg gymnas	18 min
160 elever, 7 klasser	
1.3 km	
Hersleb videregående skole	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

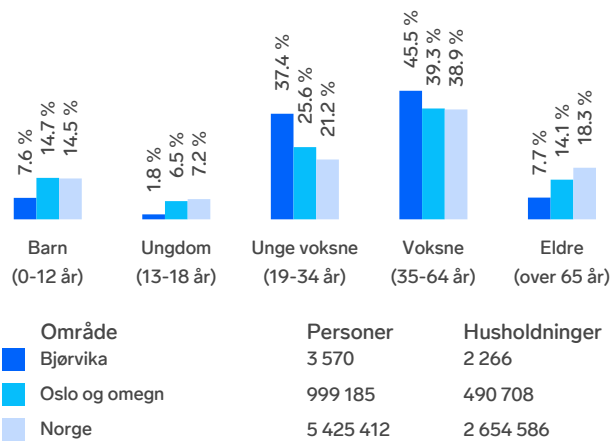
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strekoden barnehage (1-5 år)	4 min
53 barn	
0.3 km	
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)	8 min
70 barn	
0.6 km	
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)	14 min
77 barn	
1 km	

Dagligvare

Kiwi Barcode	3 min
Meny Bjørvika	2 min



Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Tog/t-bane



Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

- 

Gamlebyen skole
Ballspill

9 min 
0.7 km
- 

Ruinparken balløkke
Ballspill

11 min 
0.8 km
- 

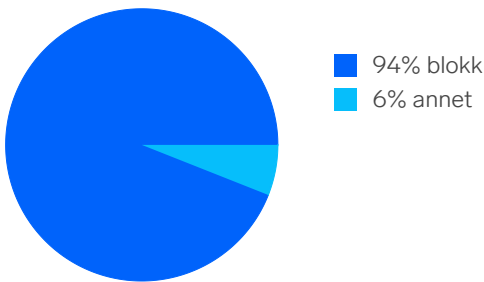
SATS Bjørvika

3 min 
- 

Barry's Barcode

4 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

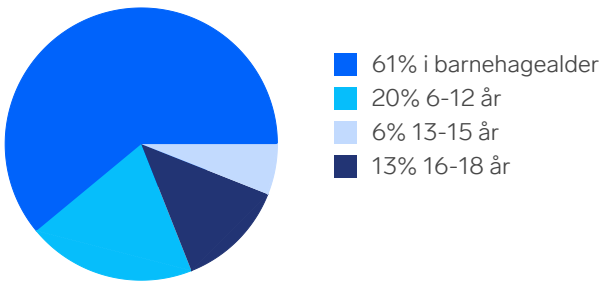
Barcode

3 min 
- 

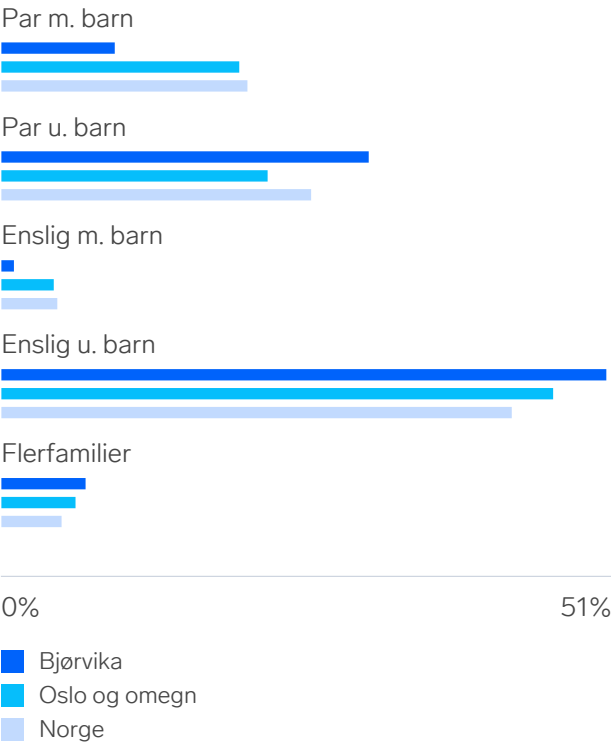
Apotek 1 Bjørvika

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

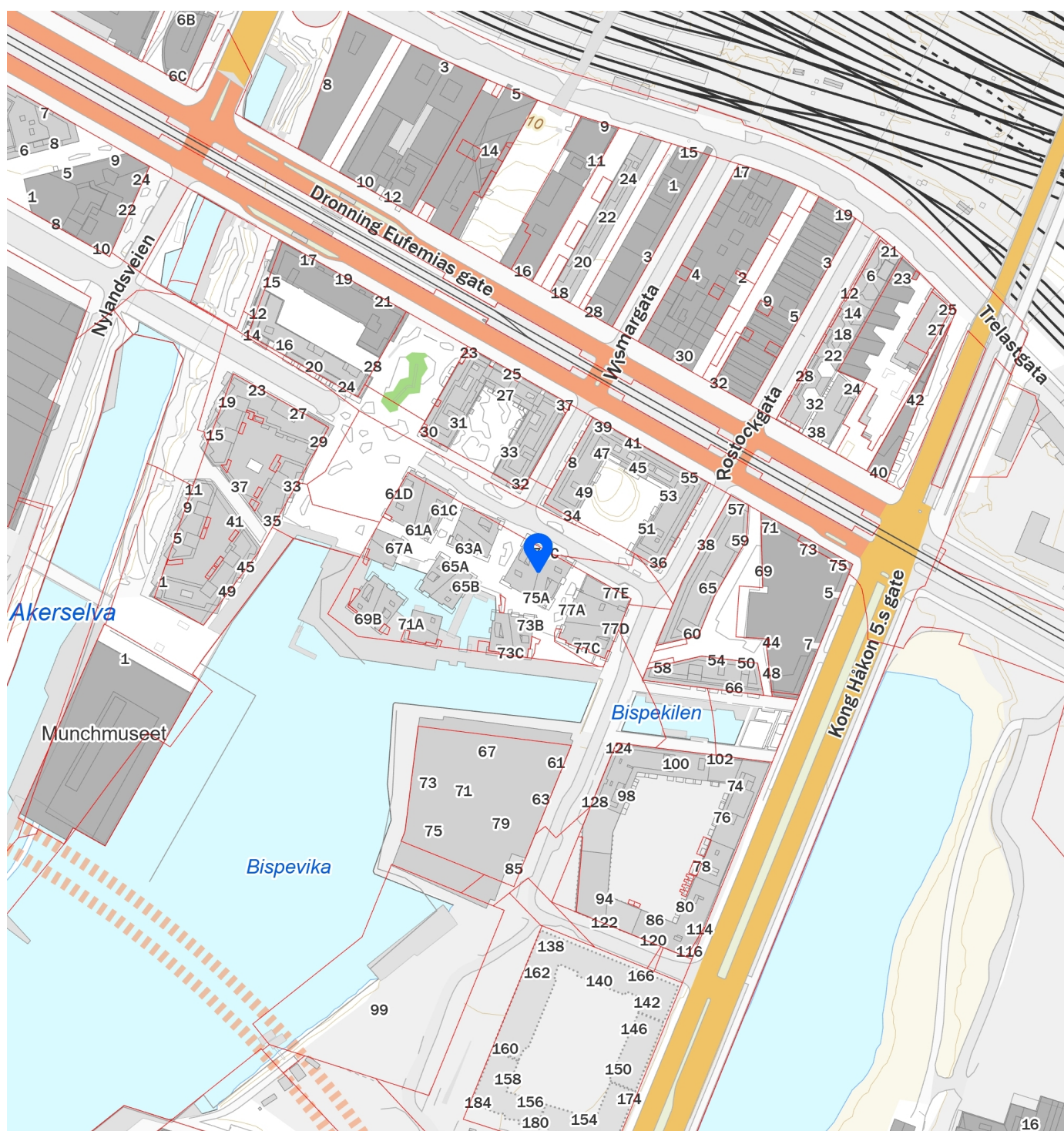
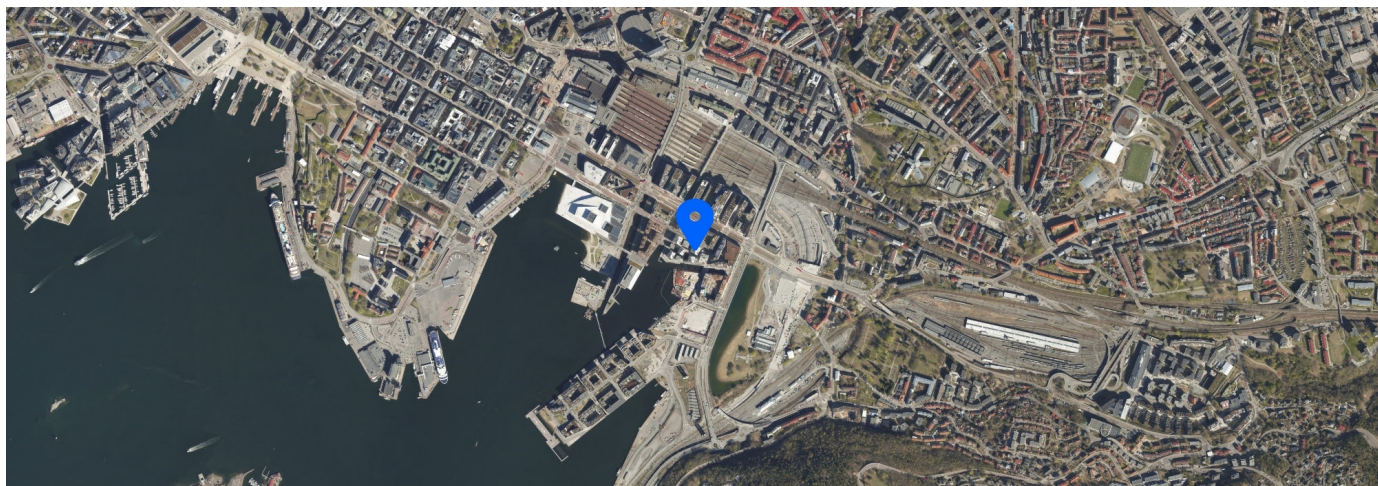


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

 Leilighet
 Operagata 75 A, 0194 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 234, bnr. 123, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 19.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 13557-24199

Referansenummer: CD6816

Autorisert foretak: Aduno Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Uno Østrem

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Aduno Takst AS

Rapportansvarlig

Uno Østrem

Uavhengig Takstingeniør

uno@aduno.no

902 66 210



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført/tatt i bruk i 2020. Grunnmur i betong/murverk. Bærende vegger i betong/stål innfelt med bindingsverk. Utvendig med skiferheller og kledning. Utvendige forhold er kun beskrevet, ikke vurdert, da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2019. Karm og ramme i malt tre og noen vinduer i heltre eik. Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 2021, karm og ramme i heltre eik. Balkong på cirka 12 m², adkomst fra stue. Gulv med terrassebord. Rekkverkshøyde på cirka 121 cm. (målt i front)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består av parkett. Innvendige veggflater består av malte flater. Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til cirka 2,95 m i stue, høyeste punkt cirka 4,95 m.

Støpte betongdekker/armert betong.

Innvendige dører består av malte slette dører. En skyvedør med eik

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Prefabrikkert bad. Flislagte vegger i badrom. Nedsenket himling med downlights/spotter. Flislagt gulv med gulvvarme i badrom. Stålsluk med renne i dusjsone. Badrommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

Bad 2

Prefabrikkert bad. Flislagte vegger i badrom. Nedsenket himling med downlights/spotter. Flislagt gulv med gulvvarme i badrom. En flis med noe bom (hulrom) under deler av flisen. Stålsluk med renne i dusjsone. Badrommet inneholder veggmontert klosett/wc, dobbel servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv.

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte finerte fronter og benkeplate i sten/komposittsten. Nedsenket kum i rustfritt stål Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikro og platetopp. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper og komfyrvakt. Kjøkkenventilator på felles balansert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg.

Stoppekraner er plassert i badrom, tilgjengelig via inspeksjonsluke.

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i badrom.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen er oppvarmet med fjernvarme via viftekonvektor plassert i stue/kjøkken.

Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr med sprinkling i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

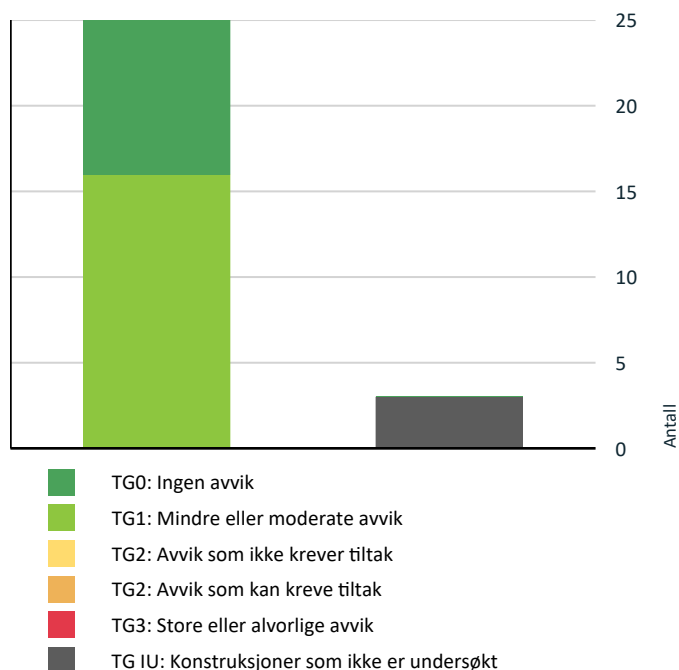
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 7. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 7. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag/aksjelag/sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2019. Karm og ramme i malt tre og noen vinduer i heltre eik.

TG 0 Dører

Brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) entrédør.

Balkongdør med isolerglass fra 2021, karm og ramme i heltre eik.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på cirka 12 m², adkomst fra stue. Gulv med terrassebord. Rekkverkshøyde på cirka 121 cm. (målt i front)

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvoverflater består av parkett.

Innvendige veggflater består av malte flater.

Innvendige tak/-himlingoverflater består av malte flater. Himlingshøyde målt til cirka 2,95 m i stue, høyeste punkt cirka 4,95 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker/armert betong. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 0 Innvendige dører

Innvendige dører består av malte slette dører. En skyvedør med eik

VÅTROM

7. ETASJE > BAD 2

Generell

Prefabrikkert bad. Prefabrikkert våtrom er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Badet skal være bygd etter TEK17 og det skal iht forskrift ha blitt utført uavhengig kontroll av badene for å kunne søke om brukstillatelse.

7. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.



7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i baderom. En flis med noe bom (hulrom) under deler av flisen.

Fall i nedsenket dusjsone: cirka 1:50

Fall til sluk utenfor dusjsone: svakt fall mot sluk

Det er målt ca 30 mm høydeforskjell på gulv fra midt av dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med renne i dusjsone. Det lot seg ikke konstatere hvordan/om membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Badet skal være bygd etter TEK17 og det skal iht forskrift ha blitt utført uavhengig kontroll av badene for å kunne søke om brukstillatelse.



7. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, dobbel servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv.

7. ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

7. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen har ett prefabrikkerte våtrom, det er derfor ikke utført hulltaking.

7. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Prefabrikkert bad. Prefabrikkert våtrom er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Badet skal være bygd etter TEK17 og det skal iht forskrift ha blitt utført uavhengig kontroll av badene for å kunne søke om brukstillatelse.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i baderom. Nedsenket himling med downlights/spotter.



7. ETASJE > BAD

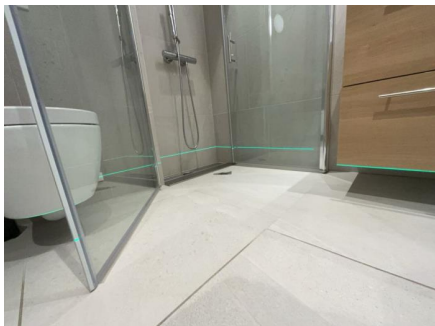
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme i baderom.

Fall i nedsenket dusjsone: cirka 1:50

Fall til sluk utenfor dusjsone: cirka 1:100

Det er målt ca 50 mm høydeforskjell på gulv fra midt av dørterskel til topp slukrist.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk med renne i dusjsone. Det lot seg ikke konstatere hvordan/om membraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene. Badet skal være bygd etter TEK17 og det skal iht forskrift ha blitt utført uavhengig kontroll av badene for å kunne søke om brukstillatelse.

Tilstandsrapport



7. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet inneholder veggmontert klosett/wc, servant/servantskap, speil, belysning og dusjhjørne. Dusj rett på gulv. Opplegg for vaskemaskin.

7. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte under dør.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boligen har ett prefabrikkerte våtrom, det er derfor ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte finerte fronter og benkeplate i sten/komposittsten. Nedsenket kum i rustfritt stål Integrert kjøleskap/frys og oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, mikro og platetopp. Det er montert automatisk lekkasjesikring-/stopper og komfyrvakt.



7. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

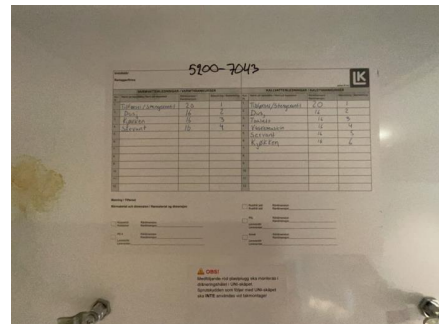
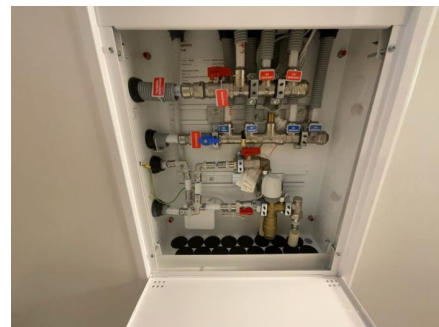
Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk på felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg.

Stoppekraner er plassert i baderom, tilgjengelig via inspeksjonsluke. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Synlige avløpsrør av plast/pvc på kjøkken og internt i baderom. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Skjult/felles opplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



TG 10 Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med fjernvarme via viftekonvektor plassert i stue/kjøkken. Tilstandsgrad er satt ut fra vurderingen av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i bod.

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
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
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, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales alltid en EL-takst av godkjent foretak. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr med sprinkling i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

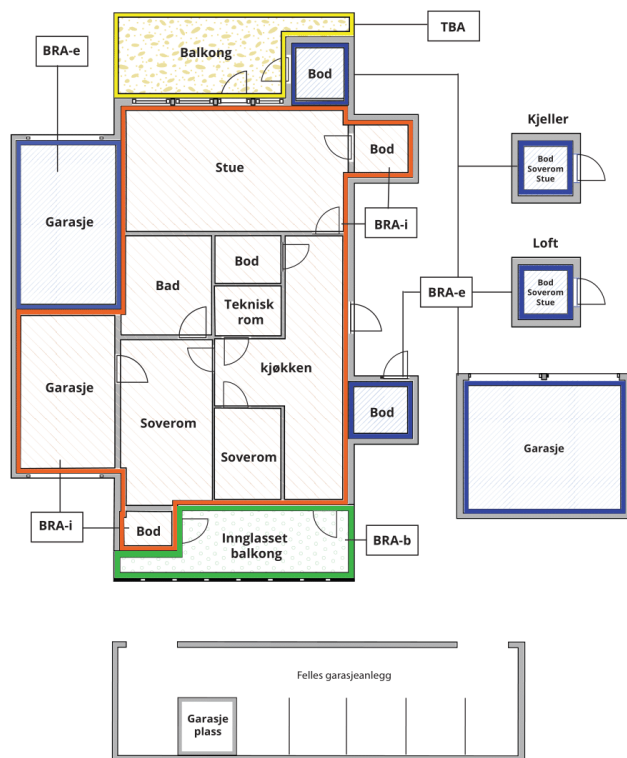
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7. etasje	127			127	12
Kjellerbod		6		6	
SUM	127	6			12
SUM BRA	133				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. etasje	Bad , Bad 2, Bod , Entré , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Fellesareal - kjeller: Bod på ca. 6 kvm, merket "3.30".

Bruksrett på boder er ikke fremvist. Bod(er) som er målt opp disponeres av andelen/seksjonen på befaringstidspunktet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	124	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2024	Uno Østrem	Takstingeniør
	Fariba Hosseini	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	123		108	7685.6 m²	Kartverket/Seeiendom.no	Eiet
Adresse Operagata 75 A							
Hjemmelshaver Hosseini Fariba							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring	Gjennomgått		Nei
Eier/selger		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland/Ambita		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse		Brukstillatelse/Ferdigattest/Byggeanmeldelse som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 bruker 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 seks 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/CD6816>

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeidlerne AS	Oppdragsnr.	202240030
Adresse	Operagata 75 A		
Postnr.	0194	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		If Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr SP2687487
Selger 1 Fornavn	Fariba	Etternavn	Hosseini

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Det har vært en feil på sprinkelanlegget i hele bygget, som gjorde at de ble utløst i mange leiligheter.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

AF Gruppen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Sprinkelhode skal byttes i slutten av august 2024. Dette blir gjort gjennom garanti fra utbygger.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det har vært noe utettheter ved takrenne fra terrasse og videre nedover. Dette er rettet fra utbygger gjennom garanti.

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

AF Gruppen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tettet avløp med terrasse. Gjennom garanti fra utbygger.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utbygging i Bjørvika

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

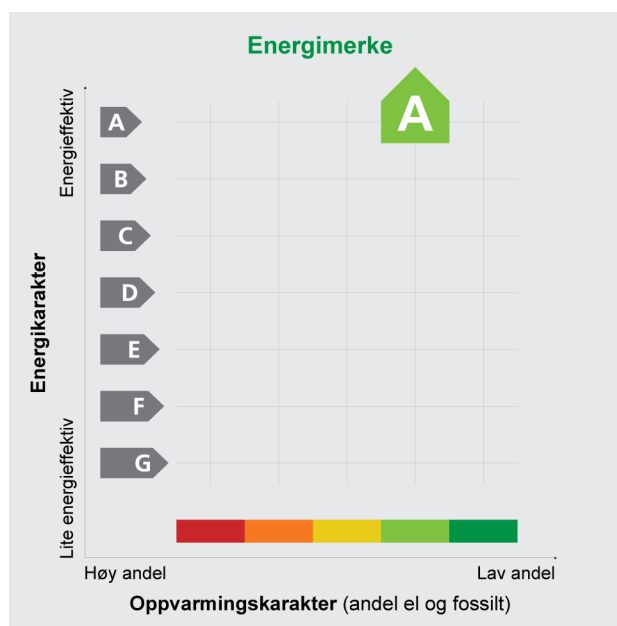
Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

ENERGIATTEST

Adresse	Operagata 75 A
Postnr	0194
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	234
Bnr.	123
Seksjonsnr.	108
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0702
Merkenr.	A2020-1185145
Dato	29.09.2020

Innmeldt av Norconsult AS v/ Ingve Ulmoen



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 127,0

Dato for lekkasjetall-måling: 04.03.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Operagata 75 A	Gnr: 234
Postnr/Sted: 0194 Oslo	Bnr: 123
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 108
Bolignr: H0702	Festenr:
Dato: 29.09.2020 19:41:04	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1185145	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingve Ulimoen	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	234
Bnr.	123
Snr.	108
Fnr.	
Gateadresse	Operagata 75 A
Postnummer	0194
Poststed	Oslo
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0702
Beskrivelse bolig/bygning	3-H0702
Dato fil opprettet	23.04.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	42 m ²
Areal tak	53 m ²
Areal gulv	1 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	38 m ²
Oppvarmet BRA	127 m ²
Totalt BRA	127 m ²
Oppvarmet luftvolum	345 m ³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,27 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,73 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	99,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.03.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,47 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,47 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,58 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	103 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	45 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	231 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	22 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,55 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,08
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,95
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,21
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,47
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,630
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.4.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingve Ulimoen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	21,5
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	3,9
Varmtvann	29,8
Vifter	5,7
Pumper	1,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	15,8
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	107,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10180 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	80,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4751 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	80,35 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10180 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

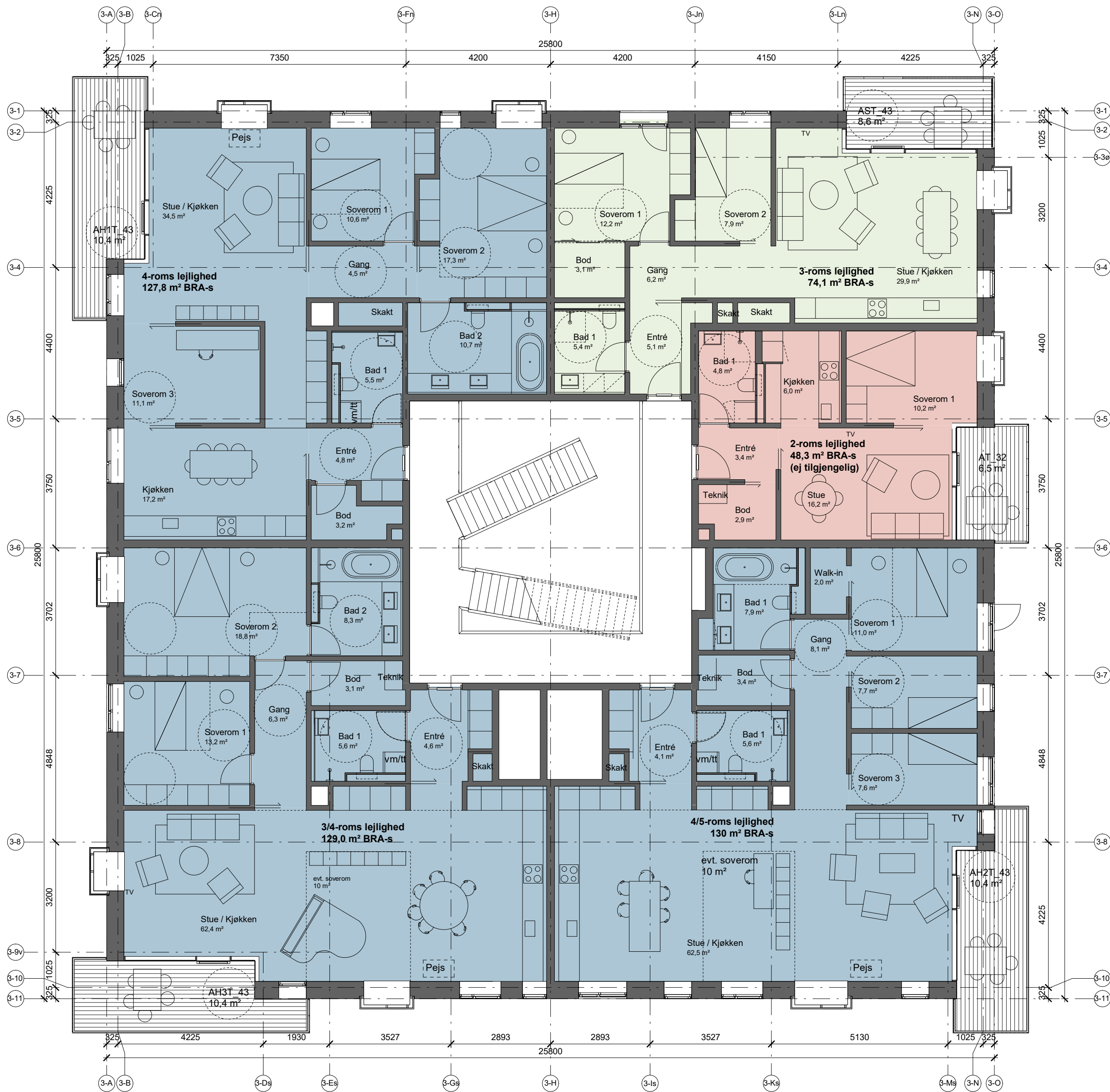
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

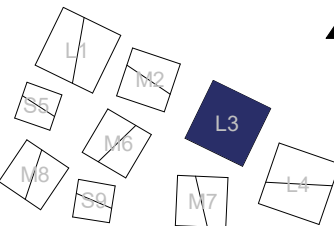
Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7456 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2724 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10180 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	35,3 %
--------------------------------------	--------

A_3L_11_07



REV.:		DATO:		TEGN.:		BESKRIVELSE:							
BYGGESAK:													
Bispevika, B6a Rammesøknad Emne: Etasjeplan - Plan 7, 3L													
Tegning nr. A 3L_11_07								Revisionsnr.:					
Konst./Tegn.: LRC		Kontr.: IFO		Godk.: Approver		Mål: 1 : 100		Dato: 2017.01.26					
Tilskashaver: OSU Oslo 5 Utvikling AS								Dronning Eufemias gt. 16		0191 Oslo		Tlf: +47 22 36 60 20	
● Arkitekt: tegnestuen vandkunsten		Krudtløbsvej 14		1439 København K		Tlf: +45 32 54 21 11		Sagsnr.: Bispevika, B6a					

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:
Øistein Mangset

Vår ref. (saksnr.):
201702314 - 150
**Oppgis 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



HUSORDENSREGLER FOR GARASJEN I

VANNKUNSTEN EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1 Formål

Husordensreglene for garasjen er et supplement til Husordensreglene for Sameiet. Formålet med Husordensreglene er å skape gode og sikre forhold innen Sameiet og for bruken av garasjeanlegget. Reglene har i tillegg som formål å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Overholdelse av husordensreglene er en viktig forutsetning for ivaretagelse av helse, miljø og sikkerhet (HMS) i anlegget.

§ 2 Biloppstillingsplasser.

Bare de som disponerer en biloppstillingsplass kan parkere kjøretøy på faste plasser i garasjeanlegget. Det er 43 faste plasser i anlegget, i tillegg til at det er merket 3 plasser for korttidsparkering. Det er ikke tillatt å parkere bil utenfor markerte plasser. Feilparkerte biler vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten forutgående varsel.

§ 3 HC-plasser

Tildeling av HC plasser gjøres etter søknad til Styret og forutsetter dokumentert behov. Dersom det er større behov enn tilgjengelig kapasitet, vil plasser bli tildelt etter ansiennitet. Enhver som er tildelt HC-plass plikter å varsle dersom behovet bortfaller.

§ 4 Elektriske ladere

Det er inngått avtale med leverandør om installasjon av ladere for el-biler. På parkeringsplasser hvor lader ikke er installert kan eier søke Styret om tillatelse til å montere el-lader, og dette vil deretter gjennomføres i regi av Styret.

§ 5 Bruk av garasjen

Garasjeanlegget skal bare benyttes til parkering av biler, og til parkering av sykler og motorsykler på anviste plasser. Garasjeanlegget skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler, reparasjonsvirksomhet eller utvendig vask av kjøretøy. Montering av utstyr for lagring, f.eks. lagring av eiendeler i taket er ikke tillatt med mindre Styret har gitt sitt skriftlige samtykke. Av sikkerhetshensyn er lek, og unødig opphold i garasjeanlegget, ikke tillatt.

§ 6 Rengjøring

Rengjøring av garasjeanlegget vil skje regelmessig, og vil bli varslet i god tid. Alle som bruker garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om å flytte bilen, slik at rengjøring kan skje på en effektiv måte.

§7 Endring av bygningsmasse

Det er forbudt å bore eller på annen måte endre på sameiets konstruksjoner i fellesarealene.

§ 8 Kostnader

Eiere av parkeringsplasser skal betale oppstillingsplassens andel av Vannkunstens kostnader knyttet til parkeringsplassen, herunder andel av felleskostnader fra Kjellersameiet og Dronninglunden, som eier nedkjøringsrampe og adkomst til Vannkunstens garasje.

§ 9 Brudd på ordensreglene

Klager på sameieres brudd på ordensreglene bør rettes direkte til vedkommende. Ved gjentatte eller grove overtredelser av ordensreglene skal dette rapporteres skriftlig til Styret. Ved gjentatte brudd på Husordensreglene for garasjen har Styret myndighet til å bortvise sameieren fra garasjen.

§ 10 Erstatningsansvar

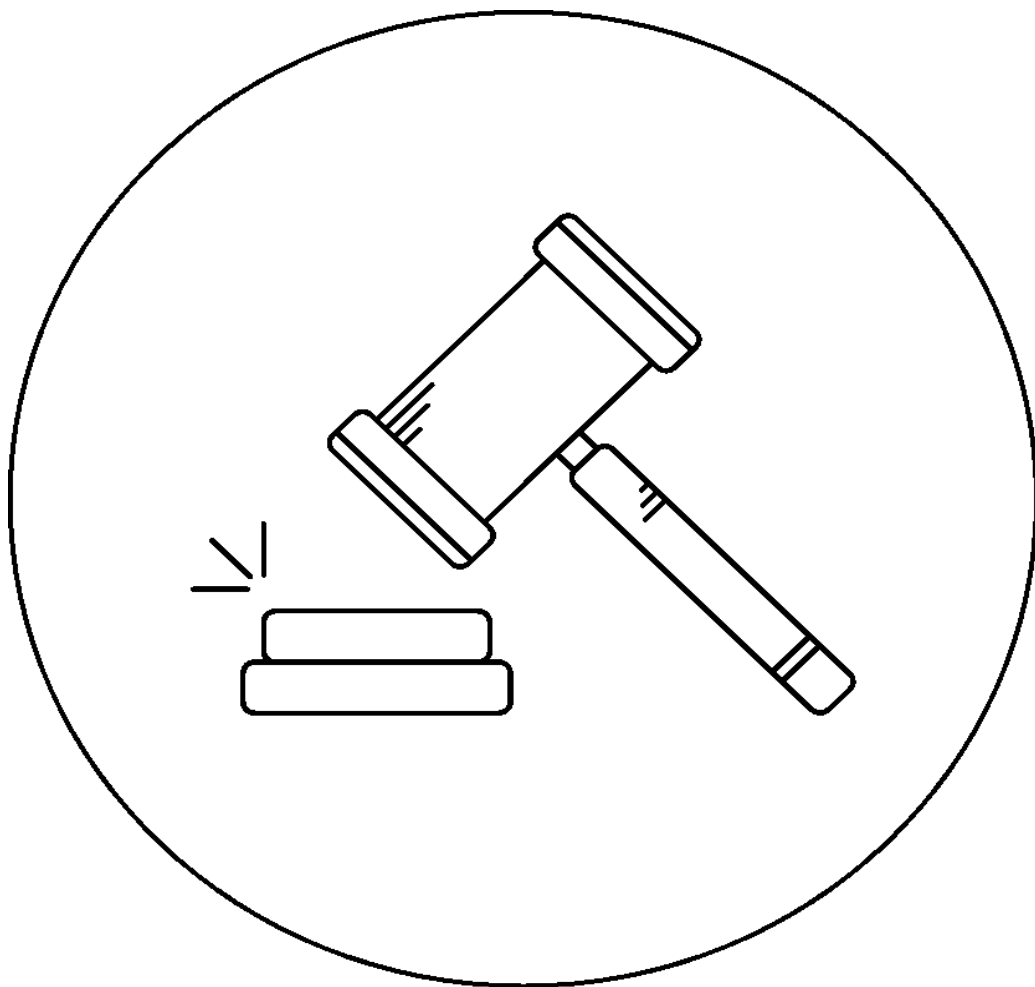
Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen manglende aktsomhet. Sameiere er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden og for eventuelle fremleiere av parkeringsplass. Skader som påføres sameiets eiendeler skal uoppfordret og raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden, eventuelt i samråd med Styret.

INNKALLING 2023 – ordinært årsmøte

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Tid: Tirsdag 9. mai 2023 kl. 18.00

Sted: Dronning Eufemias gate 8 (Braathen Eiendom) - Auditoriet



NAVNESEDDEL – ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

VANNKUNSTEN EIERSEKSJONSSAMEIE

(leveres ferdig utfylt ved oppmøte)

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Navn eier:

Seksjonsnr.:

På årsmøtet kan seksjonseier og ektefelle eller samboende møte, og avgi stemme for sine seksjoner. Eventuell leietager har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet selv, kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten, må fullmakten nedenfor fylles ut og leveres ved oppmøte.

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Jeg, _____, eier av seksjonsnr. _____

i Vannkunsten Eierseksjonssameie, gir med dette

_____ fullmakt til å møte og stemme for meg

på ord. årsmøte 2023.

Dato: _____ Eiers underskrift: _____

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person (iht. firmaattest) for å kunne avgi stemme på årsmøtet.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vannkunsten Eierseksjonssameie

Tid og sted: Tirsdag 09.05.2023 kl. 18:00 - Dronning Eufemias gate 8 (Braathen Eiendom) - Auditoriet.

Vennligst møt opp i god tid for registrering. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, vedlagt er navneseddel og fullmakt.

Det vil avholdes et beboermøte etter årsmøtet er avsluttet, se vedlagte agenda.

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 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Støtte til endring av åpningstidsforskriften
- 5.2 Mulighet for montering av markiser på terrasse
- 5.3 Skifte ut eksisterende eik rundt vinduer med aluminium med "eik farge"

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets arbeid er omfattende og enkelte bruker mye tid å ressurser på å ivareta sameiets interesser. Styret mener derfor styrehonoraret bør økes til 300 000.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300 000 godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Støtte til endring av åpningstidsforskriften

Innkomet forslag fra Martin Skaug Halsos på vegne av Vannkunstens Beboerforening:

Som eier av leilighet i sameiet og på vegne av Vannkunstens beboerforening ber jeg Vannkunstens Eierseksjonssameie støtte Vannkunstens beboerforening forslag om at Operagata fra Edvard Munchs plass til Rostockgata, samt Wismargata og Rostockgata fra Dronning Eufemiasgate, blir regnet som utenfor sentrum i forskrift om serverings, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune, for kort åpningstidsforskriften.

Om saken:

Ifølge åpningstidsforskriften, skal servering- og skjenkesteder som ligger inntil 50 meter i luftlinje fra en boligenhet, anses for å ligge i et boligområde. Men det gjelder ikke for oss.

Fordi serveringsstedene i Operagata 61 – 77 ligger i et område som regnes som sentrumsområde etter åpningstidsforskriften har de lov til å ha uteservering frem til kl. 24, og inne frem til kl. 03.30. Det fører naturlig nok til støy både fra uteservering og fra gjester til og fra serveringsstedene i åpningstiden og rett etter stengetid.

Hvis vi blir regnet som boligområde utenfor sentrum vil serveringsstedene vært lukket inne mellom kl. 01.00 og kl. 06.00. Uteserveringer i boligområder skal holde lukket mellom kl. 22.00 og kl. 06.00.

Vannkunstens Beboerforening mener at vi selv om vi bor i sentrum, er vi et

boligområde. Vi ønsker å være et sted som er attraktivt for folk å bo hele livet. Vi mener det var politikernes ønsker da området ble planlagt med så høy grad av boligbebyggelse. Videre har Oslo kommune ansvar for at folkehelseloven og forskrift om miljørettet helsevern blir fulgt. Støy og god nattesøvn er noe vi som innbyggere skal sikres innenfor regelverkets krav eller normer. Kommunens plikter overfor beboerne er enklere å gjennomføre hvis området endres til å regnes som boligområde utenfor sentrum i forskriften.

Forslag til vedtak: Vannkunsten Eierseksjonssameie støtter Vannkunsten beboerforenings forslag om at Operagata fra Edvard Munchs plass til Rostockgata, samt Wismargata og Rostockgata fra Dronning Eufemiasgate, blir regnet som utenfor sentrum i Forskrift om serverings, salgs- og skjenkebevillinger, Oslo kommune.

Styrets innstilling: Styret er delt i sin syn på saken. Eier av næringslokalene i Vannkunsten, Carucel Eiendom, mener at årsmøte ikke kan vedta støtte til beboerforeningen, under henvisning til eierseksjonslovens §51 d). Styrets øvrige medlemmer, som er boligeiere i sameiet, er uenig i Carucels lovtolkning og mener lovens bestemmelse ikke er til hinder for å vedta forslaget. Det vil bli redegjort for saken på møte.

5.2 Mulighet for montering av markiser på terrasse

Innkommet forslag fra Branislav og Suzana Rosic:

Vi bor i leiligheten mot sør med nydelig utsikt mot havet som vi på sommeren får nesten ikke brukt pga intens sol, varmen fra morgen til kveld.

Leiligheten er på 5. etasjen og vi har prøvd å bruke parasoll, men det er dessverre ikke adekvat løsning, det må "vinkles" og det er ganske ofte at det blåser slik at man ikke kan bruke den i det helle tatt.

Synes at det er veldig trist at man ikke kan bruke sin fantastiske terrassen pga "alt for mye sol og varmen".

Ber derfor vennlig om vurdering om å få installert markiser i samme fargen, utførelse, stoffet som solskjerming er. Den kommer ikke til å påvirke det estetiske med fasaden, og betydelig mindre en parasoler i alle mulig farger som man ellers ser.

Forslag til vedtak: Styret utreder å vurdere muligheten om å få installert markiser i samme farge, utførelse og stoff som eksisterende solskjerming.

Styrets innstilling: Styrets undersøkelser viser at det er svært komplisert og kanskje ikke mulig, å montere en markise i betonghimlingen, i skiferen på vegg eller i vindusrammene av eik på de ulike balkongene. Tiltaket vil endre byggets karakter og medfører en fasadeendring. Det er derfor søknadspliktig etter Plan & Bygningsloven § 20-3 og må godkjennes. Styret anbefaler derfor sameiere å stemme mot forslaget.

5.3 Skifte ut eksisterende eik rundt vinduer med aluminium med "eik farge"

Innkommet forslag fra Branislav og Suzana Rosic:

Det virker at vi har en stor økonomisk utfordring med å vedlikeholde våre eik vinduer, hvis sameiet skal belastes hver 3 år med innleie av heis og malerfirmaet, som koster oss 3.mil.

Det øker selvfølgelig våre felleskostnader enormt, som påvirker alle oss som vil bo i Vannkunsten.

Forslag til vedtak: Vurdere å bytte de i aluminiums vinduer og i samråd med arkitektene i adekvat eik farge.

Styrets innstilling: Styret legger til grunn at forslaget krever svært høye investeringskostnader. Med hensyn til miljøet vil det også være unødig bruk av ressurser å bytte ut et stort antall nesten nye vinduer. Tiltaket vil endre byggenes karakter og medfører en fasadeendring. Det er derfor søknadspliktig etter Plan & Bygningsloven § 20-3 og må godkjennes. Styret anbefaler sameiere å stemme mot forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Åge Korsvold
Styremedlem, Maria Johanne Andersen
Styremedlem, Morten Dreyer
Styremedlem, Porya Hakimnejad
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Styremedlem, Per Eric Horne
Varamedlem, Ingvild Nordhaug

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	814 599	454 113
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-2 450 061	572 772
Tilbakeføring av avskrivning	48 989	32 658
Kjøp / salg anleggsmidler	-324 489	-244 944
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	2 579 530	0
B. Endring arbeidskapital	-146 031	360 486
C. Arbeidskapital	668 568	814 599
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	5 419	259 542
Restansekonto	47 732	39 043
Mellomregning finansieringsforetak	0	6 705
Forskuttering forsikringssaker	105 947	0
Andre kortsiktige fordringer	455 496	154 909
Måleravregning	7 370 168	0
Forskuddsbetalte forsikr.premie	168 997	150 622
Forskuddsbetalt strøm	19 615	0
Andre forskuddsbet. kostnader	380 773	313 902
Driftskonto	1 389 799	1 619 252
Leverandører	-1 395 504	-512 111
Utlegg	-3 334	-9 516
Påløpne renter langsiktig gjeld	-22 516	0
Andre påløpte kostnader	-597 120	0
Mellomregning finansieringsforetak	-265 745	0
Påløpte energikostnader	0	-852 822
Måleravregning	-6 929 981	-3 772 475
Måleravregning	0	3 579 728
Måleravregning	0	-444
Forskudd / overdekning	-61 177	-161 735
Arbeidskapital	668 568	814 599

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

Resultatregnskap 2022 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 504 125	6 261 607	6 451 700	9 399 948
Sum leieinntekt		7 504 125	6 261 607	6 451 700	9 399 948
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	232 600	58 700	30 000	240 000
Sum annen inntekt		232 600	58 700	30 000	240 000
Sum inntekt		7 736 725	6 320 307	6 481 700	9 639 948
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	39 084	35 000	35 000
Styrehonorar	3	250 000	250 000	250 000	250 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	48 989	32 658	58 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	762 263	707 869	1 150 000	1 150 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	2 021 340	1 460 368	1 476 000	2 148 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	1 561 726	1 118 819	724 000	1 455 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	31 150	35 403	35 000	38 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	195 689	115 142	90 000	65 000
Reparasjon og vedlikehold	10	3 273 845	822 931	1 350 000	1 060 000
Revisjonshonorar		13 234	12 829	13 000	14 000
Forretningsførerhonorar		245 251	228 315	245 000	252 000
Andre honorar	11	642 886	383 665	320 000	478 000
Kontorkostnad		53 865	0	0	35 000
TV/bredbånd		384 420	0	385 000	409 000
Forsikringer		602 479	534 493	550 000	676 000
Andre kostnader	12	12 511	10 368	2 000	7 000
Sum kostnad		10 134 897	5 751 945	6 683 000	8 132 000
Driftsresultat		-2 398 172	568 362	-201 300	1 507 948
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 378	4 410	0	0
Rentekostnad		77 267	0	0	140 000
Netto finansposter		51 889	-4 410	0	140 000
Årsresultat		-2 450 061	572 772	-201 300	1 367 948
Overført sameiekapital		-2 450 061	572 772	0	0
SUM OVERFØRINGER		-2 450 061	572 772	0	0

Balanse 2022 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	487 786	212 286
Sum anleggsmidler		487 786	212 286
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	17	7 370 168	0
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 732	39 043
Kundefordringer		5 419	259 542
Fordringer skader	13	105 947	0
Andre kortsiktige fordringer	14	455 496	161 614
Forskuddsbetalte kostnader		569 384	464 524
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 389 799	1 619 252
Sum omløpsmidler		9 943 945	2 543 974
SUM EIENDELER		10 431 731	2 756 260

Balanse 2022 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 423 176	1 026 885
Sum opptjent egenkapital		-1 423 176	1 026 885
Sum egenkapital	15	-1 423 176	1 026 885
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	16	2 579 530	0
Sum langsiktig gjeld		2 579 530	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		61 177	161 735
Leverandørgjeld		1 398 838	521 627
Påløpne renter		22 516	0
Kostnader til avregning	17	6 929 981	192 747
Annen kortsiktig gjeld	18	862 865	853 266
Sum kortsiktig gjeld		9 275 377	1 729 375
Sum gjeld		11 854 907	1 729 375
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 431 731	2 756 260

Sted: _____

Dato: _____

Åge Korsvold
Styreleder

Per Eric Horne
Styremedlem

Porya Hakimnejad
Styremedlem

Fredrik Lekven Lien
Styremedlem

Maria Johanne Andersen
Styremedlem

Morten Dreyer
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.

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 bolig og 19 næringsseksjoner. Eiendommene er oppført på g,nr 234 b.nr 123 i Oslo kommune.

Eiendommene er forsikret i If skadeforsikring, polise nr SP2687487.2.3

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 128 418	5 607 705
3601 Felleskostnader næring	675 398	439 945
3609 Leie parkering	154 800	147 600
3618 Strøm el-bil	74 417	66 357
3650 Innkrevde felleskostn. renter	49 842	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	421 250	0
Sum	7 504 125	6 261 607

3600: Innbetaling fra boligseksjonene

3601: Innbetaling fra næringsseksjonene

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	74 000	0
3999 Andre inntekter	158 600	58 700
Sum	232 600	58 700

3999: Utleie av lokasjon i forbindelse med filminspilling på sameits eiendom.

3999: Utleie og vask av fellesrom.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	0	3 000
5150 Påløpne feriepenger	0	360
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	35 673
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	51
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	250 000	250 000
Sum	285 250	289 084

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	0
Årets tilgang :	0	0	0	324 489
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	147 990	78 600	124 264	324 489
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	28 365	20 960	32 322	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	73 995	0	31 915	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 630	57 640	60 027	324 489
Årets avskrivninger :	14 799	15 720	18 470	0
Anskaffelsesår :	2021	2021	2021	2022
Antatt levetid i år :	5	5	5	5

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	762 263	707 869
Sum	762 263	707 869

Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6300 Leiekostnader lokaler	169 621	64 382
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	586 756	503 787
6341 Brannalarm	268 931	135 956
6360 Annet renhold	348 334	256 388
6361 Fast renhold	462 954	435 475
6391 Snømåking/strøing/feiing	67 372	3 080
6392 Containerleie/tømming	104 462	61 301
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	12 909	0
Sum	2 021 340	1 460 368

6360: Vindusvask og vask av fellesrom etter utleie samt utvendig vinduspuss.

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	1 561 726	1 118 819
Sum	1 561 726	1 118 819

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	31 150	35 403
Sum	31 150	35 403

6420: FDV Web, Bevar HMS, Kajakk-booking og hjemmeside

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	757	0
6525 IT utstyr	15 813	4 996
6540 Inventar	97 281	40 510
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	67 332	40 611
6552 Driftsmateriell	14 506	29 025
Sum	195 689	115 142

6525: Teknisk linje til kameraoverføring samt plassering av kamera.

6540: Gardiner, lysmåler, tallerken, vaskemaskin, benk, kunst og potter.

6552: Håndkleark, såpe, søppelsekker.

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	182 566	0
6603 Vedlikehold elektro	464 276	39 122
6605 Vedlikehold fellesanlegg	46 838	0
6610 Andre vaktmestertjenester	8 903	103 339
6611 Vedlikehold heiser	303 384	233 971
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	42 325
6617 Vedlikehold brannvernustyr	90 917	10 475
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	675 166	309 826
6630 Egenandel forsikring	3 000	0
6641 Malerarbeider	1 222 053	0
6642 Snekkerarbeid	765	0
6643 Glassarbeid/Vindu	61 039	0
6648 Vedlikehold dører og porter	214 938	83 873
Sum	3 273 845	822 931

6602: Gjelder i hovedsak kloakk-lekkasje, sugebil pumpekummer, samt utrykning vannlekkasje.

6603: Hovedsak opplegg til julebelysning samt kabling av kameraer.

6605: Bytte bodelement/boddør, montere ny oppvaskmaskin, flytte sykkelstativ samt reparasjon av sykkelbod.

6610: Lagring og utsett av kajakk samt utrykning skallsikring.

6621: Gjelder i hovedsak ventilasjonsfilter og service på ventilasjon.

6641: Gjelder utvendig maling av vinduer og dører i tre.

Note 11 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	54 001	36 456
6720 Juridisk honorar	48 281	84 814
6730 Teknisk honorar	93 438	27 863
6750 Vakthold	447 167	234 532
Sum	642 886	383 665

6714: Usbl nøkkelen, nøkkeladministrasjon, bistand ved etablering av lån, fakturering av elbil-lading. rådgivning, utarbeide løage og vedtekter.

6720: Gjelder i hovedsak bistand fellesarealer og oppdrag legal.

6730: Rådgivning balkonger og tilstandsvurdering samt 1-års befarig.

6750: Driftgodtgjørelse for Aimo Park, vakthold fra Securitas samt unødige utrykninger.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7720 Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	1 338	1 116
7772 Omkostninger inkasso	4 910	653
7773 Omkostninger innkreving	4 273	2 549
7790 Andre kostnader	0	6 050
7795 Husleietap	-11	0
Sum	12 511	10 368

7790: Juletre og miljøgebyr

Note 13 - Fordringer skader

Gjelder skadesak 20221095 for sprukket glass samt skadesak 20220931 som gjelder vannlekkasje.

Note 14 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	6 705
1570 Andre kortsiktige fordringer	455 496	154 909
Sum	455 496	161 614

1570: Renter fra Klare finans, avregning næring 2020, 2021 og 2022, strøm elbil lading høst 2022, leie av fellesrom, feilfakturering fra Kjellersameiet, forsikringssak for sprinkleranlegg samt faktura som er kreditert i 2023.

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 026 885	-2 450 061	-1 423 176
Sum opptjent egenkapital	1 026 885	-2 450 061	-1 423 176
Sum egenkapital	1 026 885	-2 450 061	-1 423 176

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 16 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Fasade
Lånenummer:	16365858091
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	2 800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	220 470
Opptak i perioden:	2 800 000
Lånesaldo 31.12:	2 579 530

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365858091	1	23 592	23 592
	2	23 438	46 876
	1	22 820	22 820
	8	20 353	162 824
	4	20 199	80 796
	7	19 583	137 081
	2	19 275	38 550
	1	18 657	18 657
	5	18 503	92 515
	6	18 350	110 100
	1	18 195	18 195
	1	18 041	18 041
	1	17 886	17 886
	2	17 732	35 464
	1	17 579	17 579
	1	17 424	17 424
	1	17 270	17 270
	1	16 961	16 961
	1	16 190	16 190
	2	15 574	31 148
	3	15 419	46 257
	1	14 340	14 340
	6	13 878	83 268
	2	12 644	25 288
	5	12 489	62 445
	5	12 336	61 680
	2	12 182	24 364
	3	12 027	36 081
	7	11 873	83 111
	15	11 565	173 475
	1	11 411	11 411
	4	11 256	45 024
	6	11 102	66 612
	13	10 948	142 324

Langsiktig gjeld

6	10 640	63 840
6	10 485	62 910
4	10 331	41 324
1	10 177	10 177
11	9 406	103 466
7	9 251	64 757
1	8 789	8 789
2	8 635	17 270
1	8 481	8 481
3	7 401	22 203
20	7 248	144 960
13	7 093	92 209
10	6 939	69 390
7	6 784	47 488
1	6 630	6 630

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

Note 17 - Kostnader til avregning

Vann/varme	2022
A konto innbetalt fra beboere	6 929 981
Kostnader til vann&varme	7 370 168
Beløp til avregning pr 31.12	440 187

Note 18 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	0	852 822
2979 Andre forskudd	0	444
2980 Andre påløpte kostnader	597 120	0
2985 Mellomregning finansieringsforetak	265 745	0
Sum	862 865	853 266

2980: Gjelder faktura for varme mottatt i 2023 som gjelder for 2022.

Resultat og balanse med noter for Vannkunsten Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vannkunsten Eierseksjonssameie

Styreleder	Åge Korsvold (sign.)	24.04.2023
Styremedlem	Maria Johanne Andersen (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Morten Dreyer (sign.)	24.04.2023
Styremedlem	Per Eric Horne (sign.)	24.04.2023
Styremedlem	Fredrik Lekven Lien (sign.)	19.04.2023
Styremedlem	Porya Hakimnejad (sign.)	20.04.2023

Til årsmøtet i Vannkunsten eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Vannkunsten eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

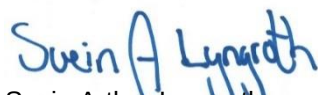
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 25. april 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Vannkunsten Eierseksjonssameie

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Åge Korsvold
Styremedlem, Maria Johanne Andersen
Styremedlem, Morten Dreyer
Styremedlem, Porya Hakimnejad
Styremedlem, Fredrik Lekven Lien
Styremedlem, Per Eric Horne
Varamedlem, Ingvild Nordhaug

Styret i Vannkunsten Eierseksjonssameie består av 1 kvinne og 5 menn

Virksomhetens art

Vannkunsten Eierseksjonssameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Vannkunsten Eierseksjonssameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 924959134

Vannkunsten Eierseksjonssameie består av 215 boliger og 19 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Vannkunsten Eierseksjonssameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP2687487. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vannkunsten Eierseksjonssameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

2022 var første hele driftsår for sameiet. Sameiet omfatter 9 bygg som ble overtatt fra utbygger i perioden april 2020 til mars 2021. Styrearbeidet i 2022 preges som i forrige år av tekniske og driftsmessige utfordringer.

Årsregnskapet

Sameiets samlede inntekter var NOK 7.736.725 hvorav felleskostnader utgjør den vesentligste andelen. Sameiernes bo-kostnader som faktureres av sameiets forretningsfører har to komponenter: Felleskostnader og Energikostnader. Felleskostnader skal dekke sameiets drift og vises i sameiets resultatregnskap. Energikostnader avregnes direkte mot den enkelte sameier og vises ikke i sameiets resultatregnskap. Energikostnader utgjør om lag en tredjedel av bokostnadene.

Bokostnadene ble justert med virkning fra 1.7.22 fra NOK 42/kvm til NOK 47/kvm. De ble justert ytterligere til NOK 54/kvm med virkning fra 01.01.2023.

Regnskapet er gjort opp et underskudd på NOK 2.45 mill. Dette skyldes i vesentlig grad utgiftsføring av investeringer og vedlikeholdskostnader. Etter at sameiet ble etablert har styret gjennomført en rekke investeringer, herunder kameraovervåking og skallsikring, sikring av bod-arealer og enkelte andre «velferdstiltak» som innkjøp av kajaker og innredning av et fellesrom. Disse investeringene er i vesentlig grad utgiftsført. Det ble i 2022 også gjennomført et omfattende vedlikeholdsarbeid på utvendig treverk (eik). Sameiet reklamerte den kvaliteten eiken hadde ved overtagelse, og det ble inngått en forliksavtale med utbygger, OSU. Resultatregnskapet reflekterer også at det har vært nødvendig å innhente både teknisk og juridisk råd i forbindelse med reklamasjoner.

For å kunne gjennomføre nødvendige investeringer tok sameiet opp et pantelån stort NOK 2,8mill i august 2022. Lånet betjenes direkte av den enkelte sameier i henhold til sameiebrøk. Lånet vil være tilbakebetalt medio 2025. Ved utgangen av 2022 var lånesaldo NOK 2,6 mill.

Sameiets likviditet er lavere enn ønskelig. Kostnadsinflatjonen på de tjenester sameiet kjøper er høyt og det har vært større behov for reparasjoner og oppfølging av tekniske anlegg enn budsjettet. Arbeidet med reklamasjoner og vurdering av tekniske anlegg medfører bruk av ekstern teknisk og juridisk kompetanse. Disse kostnadene er også høyere enn budsjettet.

Om sameiets drift

Sameiet har avtale med USBL om forretningsførsel og vaktmestertjenester. Samlede kostnader for disse tjenestene utgjorde i 2022 i overkant av NOK 1 mill. Det er ønskelig å sende disse tjenestene på anbud med regelmessig mellomrom.

Etter overtagelse har sameiet inngått en rekke serviceavtaler knyttet til periodisk service og vedlikehold. Det har vist seg at sameiets tekniske anlegg er kompliserte, og det har vært nødvendig med enkelte oppgraderinger for å oppnå stabil drift. Styret noterer seg at tekniske avanserte bygg som skal møte høye klimaambisjoner også blir kompliserte og kostbare å drifte.

Sameiet var i begynnelsen av året plaget med innbrudd i boder i kjeller. Etter montering av gitterporter ved innkjøring til garasje og montering av kameraovervåking har denne situasjonen bedret seg. Sameiet har likevel sett seg nødt til å investere i gittergjerder og porter for å bidra til tilfredsstillende sikring av boder, og spesielt sykkelboder.

Kameraovervåkingen som er koblet online opp mot Securitas ble operativ i april. Systemet har 34 kamerapunkter i garasjesonen og mellom husene i indre gårdsrom. Systemet gir i seg selv ingen sikkerhet for beboerne, og er først og fremst forebyggende mot kriminalitet. Det har også en viss oppdragende effekt mot misbruk av fellesarealene som uriktig bruk av

søppelrommene og garasjen.

Sameiets størrelse, med 215 boligenheter og 19 næringslokaler, skaper behov for mye oppfølging og kommunikasjon fra styrets side. Det har i praksis vist seg at eksisterende forretningsfører- og vaktmesteravtaler ikke fanger opp alle behov for oppfølging, som derfor faller på styret. Dagens organisering der enkelte styremedlemmer nedlegger svært mye tid som følge av styrevervet er ikke bærekraftig. Dessverre har det vist seg vanskelig å få til hensiktsmessig samarbeid mellom sameiene i Bjørvika Nord. Måten utbygging og ferdigstilling skjer har som konsekvens at det etableres en rekke sameier som etablerer egne opplegg for teknisk drift og vedlikehold. Stordriftsfordeler går dermed tapt.

Bolig og næring (FBK = forretning, bevertning, kontor) har ulike interesser i et sameie, og styret har hatt mange utfordringer med bruk og grensesnitt av arealer. Spesielt restaurantene medfører en belastning på fellesarealene med logistikk behov og slitasje. Styret bruker mye tid på dialogen med eier og drivere av næringslokaler. For sameiet er det viktig at boforholdene for sameierne blir så gode som mulig, samtidig som at FBK sine behov også skal hensyntas. Dette krever aktiv innsats og fleksibilitet fra alle parter.

Fra oppstart av sameiet og innflyttingen fra april 2020, har det vært betydelig trafikk av biler og tilhørende ulovlig parkering i indre sone av Vannkunsten som i utgangspunktet var ment som et bilfritt område. I desember ble det levert 11 store blomsterkasser og to benker fra Vestre, som skal fungere som fysisk avstenging av området. Beplantning med stauder og noe vintergrønt i blomsterkassene skal gjennomføres i andre kvartal 2023. Planteplan er utformet av vår landskapsarkitekt, Grindaker.

Enkelte av næringsarealene i sameiet har vist seg å generere støy på sen kveld/natt som er svært sjenerende for beboerne. Eksisterende reguleringsbestemmelser forsterker problemet, og det er overraskende at politiske myndigheter ikke synes å være innstilt til å bidra til endret, forbedret regulering. De næringsdrivende synes heller ikke å ha økonomiske incentiver til å bidra til tilfredsstillende løsninger.

Det er som følge av disse utfordringene etablert en beboerforening i sameiet som vil arbeide med å få endret reguleringsbestemmelsene som reflekterer at Vannkunsten er et boligområde.

I november 2022 ble vanntåkeanlegget (sprinkelanlegget) utløst som en følge av vannlekkasjer. Dette førte til alvorlige vannskader i flere leiligheter. Etterfølgende undersøkelser har avdekket at anlegget ikke er bygget som prospektert, og et omfattende utbedringsarbeid må gjennomføres. Forholdet er reklamert og utbygger har erkjent ansvar. Dessverre vil utbedringsarbeidet, som er under planlegging når dette skrives, medføre sjenanse for de sameierne som er berørt. Brannvarslingsanlegget fungerer som prosjektert.

Fjernvarme er grunnlaget for varmtvann og oppvarming i leilighetene. Det er montert målere i de enkelte leiligheter for avregning i varmeregnskapet. Det har vært feil og mangler ved leveransen. Systemet er også komplisert. Dette har ført til at det ikke er foretatt avregning av varmeregnskapet i 2022. Styret kan bare beklage at dette har tatt tid. Til tross for gjentatte purringer har forretningsfører og leverandør ikke klart å slutføre arbeidet gjennom 2022. Bruttotallene i varmeregnskapet er ført i sameiets balanse som «Kostnader til avregning». Dette omfatter både bolig- og næringsenheter. Det er forventet at endelig avregning vil skje i annet kvartal 2023.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2023 i Sameiet Vannkunsten

Valgkomiteen 2023 viser til epost fra styret 23/1-23 med forespørsel om hvem som kunne være interessert i å sitte i styret for kommende periode. Informasjonen ble distribuert fysisk i hvert hus og elektronisk på Facebook, respektive husgruppe.

Det ble sendt ut en påminnelse i løpet av februar måned.

1. Styret ber om økt kompetanse innen økonomi pluss forhandlingskompetanse då det er nødvendig å reforhandle både vaktmester- og forvaltningsavtalen med USBL. Det er naturlig at styreleder tar forvaltningsavtalen, som også omfatter økonomi, men dette er ingen selvfølge.
2. Vannkunsten har avanserte tekniske anlegg. Kvaliteten på utførelsen er dårligere enn til å forvente, og forståelse og innsikt i disse anleggene og oppfølging av reklamasjonene blir viktige.
3. Styret trenger økt kompetanse til å styre eksterne rådgivere.
4. Noen som har mulighet til å gjøre noe praktisk på dagtid. Eksempelvis håndtering av fellesrom og mottak/administrasjon rundt håndverkere.

For å lette sorteringen av aktuelle kandidater ønsket valgkomiteen at kandidaten skrev ned litt om seg selv, (bakgrunn, argumenter for hvorfor du egner deg til å bli valgt inn i styret, eventuelt spesialområde du kan hjelpe til med). Har du tidligere erfaring fra styrearbeid?

Valgkomiteen har fått tilbakemelding fra følgende styremedlemmer at de IKKE ønsker gjenvalg;
Åge Korsvold styreleder (Hus 7) Maria Andersen (Hus 6) og Per Eric Horne (Hus 3)

Følgende medlemmer er ikke på valg;

Morten Dreyer (Hus 4)

Porya Hakimnejad (Hus 6),

Fredrik Lien, representant for næringsseksjonen.

Følgende personer har meldt sin interesse for styreplass.

Thomas Lie (Hus 4), Bjørn Watne (Hus 6), og Kabat Azat

Valgkomiteen har vurdert de innkomne søknader etter følgende kriterier;

For å skape kontinuitet har vi valgt å beholde 2 representanter i tillegg til næringsseksjonens representant fra det opprinnelige styret. Ellers har vi ønsket å speile sammensetningen av beboerne både med hensyn på alder, kjønn og bakgrunn. Likevel har ikke Valgkomiteen for 2023 nådd målet om representasjon som tilsvarer mangfoldet i fellesskapet.

Valgkomiteen innstiller til årsmøtet:

Morten Dreyer (Hus 4), Styreleder -nyvalg 1 år

Porya Hakimnejad (Hus 6)

Fredrik Lien næringsseksjonen

Thomas Lie (Hus 4) - nyvalg 2 år

Bjørn Watne (Hus 6) - nyvalg 2 år

Ingvild Nordhaug – vara - gjenvalg 1 år

Litt om de ulike kandidatene:

Morten Dreyer - Styreleder (nyvalg)

Pensjonist, drevet egne foretak innen varehandel og serveringsnæringen.

Har hatt styreverv i Senterforeningen på Aker Brygge, 1990-1994, NHO Reiseliv 2001-2006, Sameiet Kaibygge II (Aker Brygge) 2016 – 2020, Aker Brygge beboerforening 2016 – 2020.

Var med på å utforme vedtektene og husordensreglene i Vannkunsten fra mai 2020. Skrevet mange av tekstene på sameiets nettsider, og deltatt i utformingen av dette. Har innredet sameiets fellesrom, tatt initiativ til innkjøp av kajaker, samt hatt ansvaret for drift og administrasjon av fellesrommet til d.d. Fungert som sameiets kontaktperson ovenfor Usbl Servicesenter og vaktmesterene fra april 2020 til d.d. Dette innebærer også mange befaringer med leverandører, håndverkere og servicefolk på nesten daglig basis. Har vært aktiv med research og utforming av sameiets mange reklamasjonspunker mot utbygger OSU.

Porya Hakimnejad

Jeg jobber som lege i Oslo sentrum. Jeg vil argumentere med at engasjement og forpliktelse er viktigere enn hvilken utdanning den enkelte besitter. Mitt bidrag må vel være mitt engasjement. Om det er å si ifra til en nabo, sørge for at lokalutleie er håndtert riktig eller forhandle frem en god avtale for sameiet så stiller jeg opp. Utover rent praktiske gjøremål er jeg opptatt av de større utfordringer sameiet står ovenfor. Nåværende styre arbeider allerede med noen av disse oppgavene (støy fra serveringssteder, utrivelig ferdsel gjennom sameiet og enkelte reklamsjonsaker), men jeg mener det trengs flere hender til for å løse disse utfordringene!

Thomas Lie - nyvalg 2 år

Jeg er utdannet samfunnsøkonom ved UiO og har MBA samt annen etterutdannelse fra NHH. Til daglig jobber jeg med lån til shipping&offshore i DNB, og har tidligere blant annet vært aksjeanalytiker og aksjeforvalter samt arbeidet innen finansiell rådgivning og formuesforvaltning.

Jeg har bodd i hus 4 siden mars 2021 og vært engasjert i beboerutvalg samt opprettelse av facebook-sider for husene i Vannkunsten. Jeg har alltid vært engasjert i bomiljøet der jeg har bodd i Ullevål Hageby og på Slemdal, sist ansvarlig for felles gateområde blant naboene i Haukelibakken. Den største suksessen der var kanskje at jeg gjennom å lese gamle avtaler og etter mye korrespondanse fikk overført ansvaret for snørydding av gaten til Oslo kommune, der beboerne tidligere hadde betalt dette privat.

Jeg er initiativrik og entusiastisk til å bidra til fortsatt godt miljø i Vannkunsten samt gjøre de grep som er nødvendig for å bedre området fysisk eller redusere ytre støy etc. Etter at jeg flyttet inn har jeg vært storkunde av vaktmestertjenestene til USBL og har pussig nok en god relasjon med de som jobber der.

Jeg er kjent for å være strukturert og kreativ, og liker å lytte til andres meninger.

Bjørn Watne – nyvalg 2 år

Bjørn heter jeg, og er opprinnelig Sørland, men har bodd i Oslo siden 2004. Den gang flyttet jeg til Grønland hvor jeg har bodd frem til i fjor høst, hvor jeg så flyttet over jernbanespolet til Bjørvika og Vannkunsten. Tidligere har jeg sittet flere år i styret i Sameiet Motzfeldts gate 6-8, samt at jeg representerte Sameiet i fellesstyret for bakgården (Breimokvartalet) som vi delte med to tilstøtende naboeiendommer.

Jeg har også sittet i styret til Norsk Informasjonssikkerhetsforum ISF i flere år, samt i Sikkerhetsutvalget hos Næringslivets Sikkerhetsråd. Jeg har også vært styreleder for ISACA Norway Chapter (en interesseorganisasjon for profesjonelle innen IT-revisjon, informasjonssikkerhet og risikostyring), samt at jeg har hatt verv i ulike valgkomiteer og juryer.

For tiden jobber jeg som sikkerhetssjef hos Telenor, og har tidligere flere års erfaring fra samme rolle hos Storebrand.

Ingvild Nordhaug - vara

Ingvild Nordhaug, 33 år, bor i hus 2, flyttet inn september 2020. Master i rettsvitenskap fra Universitetet i Oslo fra 2017. Jobbet i 3 år som advokatfullmektig/advokat i advokatfirmaet Wikborg Rein AS, så 2 år som politiadvokat i Oslo politidistrikt og nå som dommerfullmektig i Romerike og Glåmdal tingrett (rettssted Lillestrøm). Har 2 års erfaring fra styrearbeid, satt som styremedlem (2018-2019) og senere styreleder (2019-2020) i YoungShip Oslo og President i YoungShip International (2019-2020). Kan bidra med det meste av rettslige problemstillinger.

Fredrik Lien næringsseksjonens representant

The nomination committee's recommendation for the 2023 annual meeting in Sameiet Vannkunsten

The Nomination Committee 2023 refers to an email from the Board of Sameiet Vannkunsten (hereafter referred as the Board) on 23/1-23 requesting who might be interested in serving on the Board for the coming term. The information was distributed physically in each house and electronically on Facebook, via each respective house group. A reminder was, furthermore, sent out during the month of February.

1. The Board asks for enhanced expertise in finance plus strong negotiating skills to support renegotiations with different external parties, including USBL. Typically, the chairman of the board is responsible to manage agreements, includes finance, but this is not a given.
2. Sameiet Vannkunsten has advanced technical facilities. It is a fact that the quality of initial workmanship from AF is poorer than expected, thus understanding and insight into technical systems and facilities is required, to lead and follow-up of complaints.
3. The board needs increased competence to manage external advisers and partners.
4. The board has need of a person that can do practical stuff on a day-to-day basis.
For example, handling of common rooms, meeting/administering different craftsmen, etc.

The following board members reported that they do NOT want re-election.

Åge Korsvold, chair of the board (House 7), Maria Andersen (House 6) and Per Eric Horne (House 3)

The following board members are not electable (one more term, 1 year).

Morten Dreyer (House 4), Porya Hakimnejad (House 6), and Fredrik Lien (Business Section)

The following people have expressed interest in board seats.

Thomas Lie (House 4), Bjørn Watne (House 6), and Kabat Azat

The nomination committee has assessed the applicants, and asked candidates to report shortly about themselves, (background, arguments for why they are suitable to be elected to the board, special expertise/experience with use to the board and Vannkunsten).

In order to create continuity, 2 board members are retained (Morten and Porya), in addition to the business section's representative (Fredrik) from the original board. The nomination committee wished to reflect the composition of the residents in terms of age, gender and background. Nevertheless, the 2023 Nomination Committee has not achieved its goal of representation equivalent to the diversity of the community.

The Nomination Committee recommends to the Annual General Meeting, to reduce the number of Board members with one headcount, and to install the following individuals:

1. Morten Dreyer (House 4), Chairman of the Board - new election (1 year)
2. Porya Hakimnejad (House 6)
3. Thomas Lie (House 4) - new election 2 years
4. Bjørn Watne (House 6) - new election 2 years
5. Fredrik Lien, Business Section
6. Ingvild Nordhaug – deputy - re-election 1 year

About the candidates:

Morten Dreyer - Chairman of the Board (new election)

Retired, run own enterprises in retail trade and the hospitality industry.

Morten has held board positions in the Centre Association at Aker Brygge, 1990-1994, NHO Reiseliv 2001-2006, Sameiet Kaibbygg II (Aker Brygge) 2016 – 2020, Aker Brygge residents' association 2016 – 2020.

Morten helped draft the statutes and house rules in Vannkunsten sameie from May 2020. He has written many of the texts on the condominium's website and participated in the design of the same. Has furnished the condominium's common room, taken the initiative to purchase kayaks, and been responsible for the operation and administration of the common room to date. Morten has acted as the condominium's contact person for the USBL Service Center and the caretakers from April 2020 to the present. This also involves many inspections with suppliers, craftsmen and service people on an almost daily basis. Morten has been active in researching and designing the condominium's many complaints against developer OSU.

Porya Hakimnejad

I work as a Medical Doctor, downtown Oslo. I would argue that commitment and loyalty are more important than formal education or professional experience. My contribution must surely be my commitment. Whether it's letting a neighbor know, making sure the local rental is handled properly or negotiating a good deal for the condominium, I'll be there. In addition to purely practical tasks, I am concerned with the larger challenges facing the community. The current board is already working on some of these tasks (noise from restaurants, unpleasant traffic through the condominium and other complaints). I believe more hands are needed to solve these challenges!

Thomas Lie - new election 2 years

I am educated as an economist at UiO and I have an MBA and other post-graduate certificates from NHH. I work with shipping and offshore loans at DNB. Previously I worked as an equity analyst and equity manager, as well as financial advisory and wealth management. I reside in house 4 since March 2021 and been involved in residents' committees as well as the creation of Facebook pages for all the houses in Vannkunsten. I have always engaged myself in my living environment (earlier Ullevål Hageby and at Slemdal). Prior to living in Bjørvika I was responsible for the common street area among the neighbors in Haukelibakken. There, I was in fact able to transfer responsibility for snow removal by scrutinizing old agreements and negotiate with the City of Oslo.

I am entrepreneurial by spirit, enthusiastic, and like to contribute to a continued good environment in Vannkunsten as well as make the necessary measures to improve the area physically or reduce external noise etc. Since I moved in, I have been a major client of the janitorial services of USBL, and I have built a good relationship with their people. I am known for being structured and creative and like to listen to other people's opinions.

Bjørn Watne – new election 2 years

My name is Bjørn, and I am originally from the south, but have lived in Oslo since 2004. Prior to moving to Bjørvika I lived at Grønland. I have served several years on the board of Sameiet Motzfeldtsgate 6-8, and I represented the condominium in the joint board for the backyard (Breimokvartalet) that was shared with two adjacent neighboring properties.

I have also served on the board of the Norwegian Information Security Forum (ISF) for several years, as well as on the Security Committee of the Norwegian Business and Industry Security Council. I have also been chairman of ISACA Norway Chapter (an interest organization for professionals in IT auditing, information security and risk management), and I have held positions on various nomination committees and juries.

I am currently working as Security Manager at Telenor and have previously gained several years of experience from the same role at Storebrand.

Ingvild Nordhaug - deputy

Ingvild Nordhaug, 33 years old, lives in house 2, moved in September 2020. Master of Laws from the University of Oslo from 2017. Worked for 3 years as an associate / lawyer in the law firm Wikborg Rein AS, then 2 years as a police attorney in Oslo police district and now as a deputy judge in Romerike and Glåmdal district court (court place Lillestrøm). Has 2 years of experience from board work, served as a board member (2018-2019) and later Chairman (2019-2020) of YoungShip Oslo and President of YoungShip International (2019-2020). I Can contribute with most of the legal issues.

Fredrik Lien, Representative of the Business Section

Beboermøtet blir avholdt etter det ordinære årsmøtet er avsluttet.

Agenda beboermøte:

1.

Orientering om Utbedring av vanntåkeanlegget.

Ved direktør Lars Holm i OSU og Jørn Nergård fra AF-gruppen.

2.

Beboerforeningen ved styreleder Martin Halsos om sitt arbeid, spesielt om saken for å fremme ett innbyggerforslag til Oslo bystyret vedrørende endring av åpningstider for serveringsnæringen.

Styrets oppgaver

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

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 skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn-driveelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- 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 den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på «Min side» på Usbl.no.

Ta vare på innkallingen. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysning.

VEDTEKTER

for

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Endret i ordinært årsmøte 2021.
Endret i ordinært årsmøte 2022.

§ 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 næringsseksjon(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 utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utkragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utkragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

2-2 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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 seksjonseierens 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

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

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

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

§ 7

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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, men kan velges for ett år for å ivareta kontinuitet i styret ved at halvparten av styremedlemmene velges hvert år. Eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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

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

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

§ 9**OM STYREMØTER**

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

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

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

§ 10**ÅRSMØTET**

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

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

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

§ 11**SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12**MØTELEDELSE OG INNKALLING**

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

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de 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 seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

§ 13**OM ÅRSMØTET**

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

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

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende 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, parabolantennar, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

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

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

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

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 20**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

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

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

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

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

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

§ 22**KAMERAOVERVÅKING**

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret i Sameiet Vannkunsten, styremøte 04.08.2020.

Vedtatt på ordinært årsmøte 2021.

§ 1 INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

§ 2 BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

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

§ 3 BRUK AV BALKONG OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESROM OG OPPGANGER

Trappeoppgangene er rømningsvei ved eventuell brann, og derfor må ingen sette fra seg barnevogner, sportsutstyr, sykler 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 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

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

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

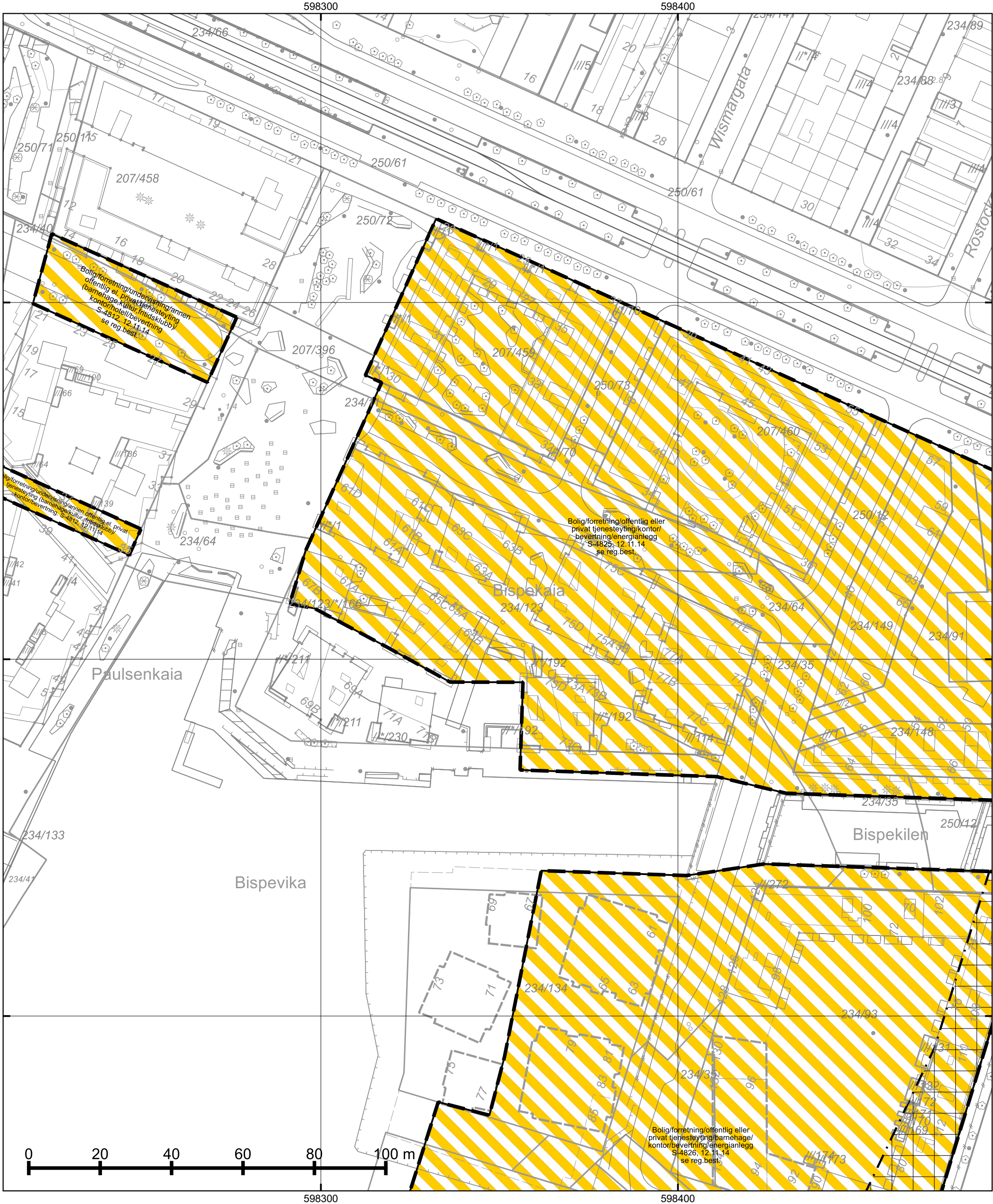
konfidensielt. Klager skal behandles og som hovedregel besvares skriftlig av styret innen 30 dager.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 14.08.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133228/ 86496327

Adresse: OPERAGATA 75A

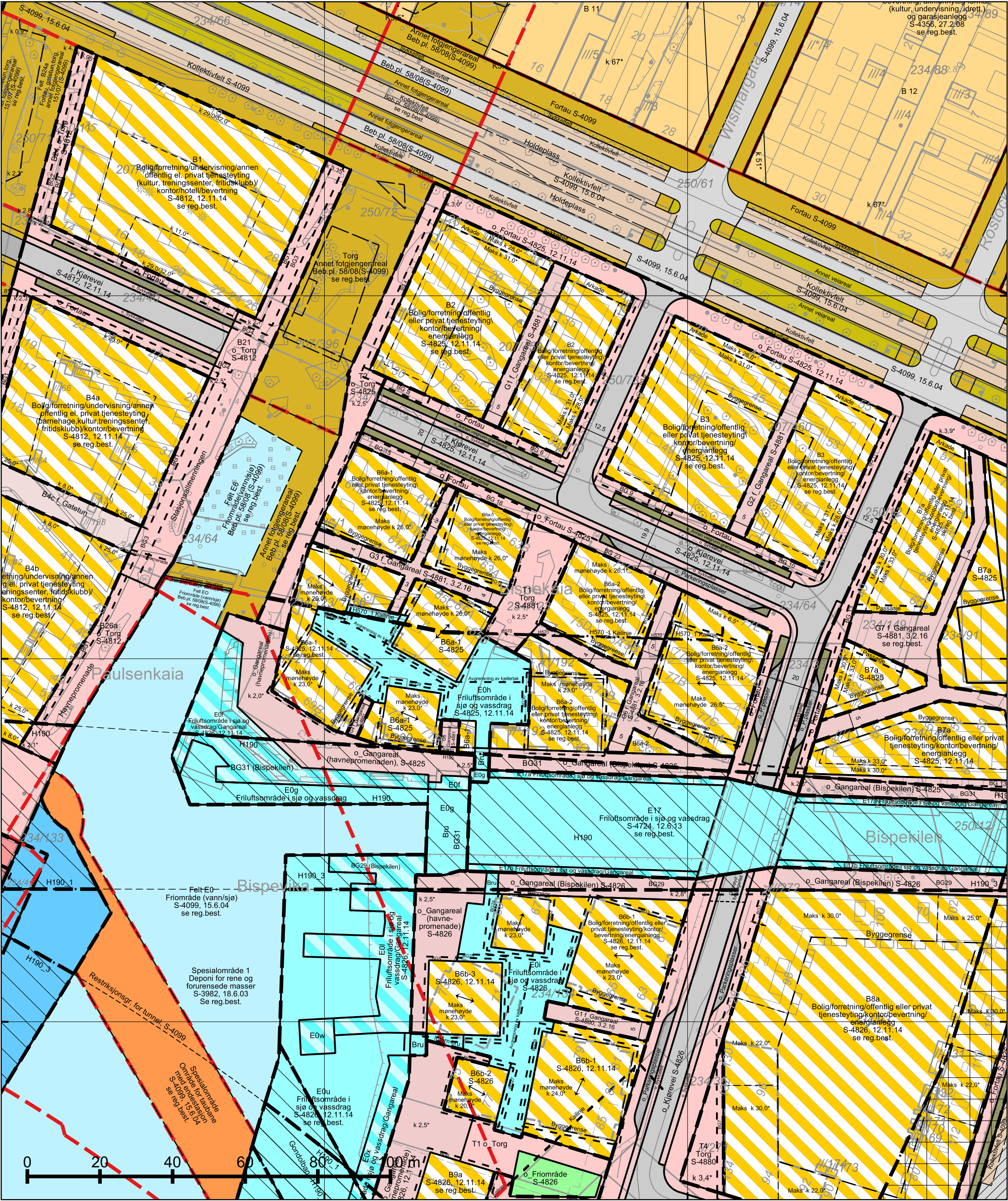
Gnr/Bnr: 234/123

Deres ref.: 62747/ PERROL

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 133228/ 86496327

Adresse: OPERAGATA 75A

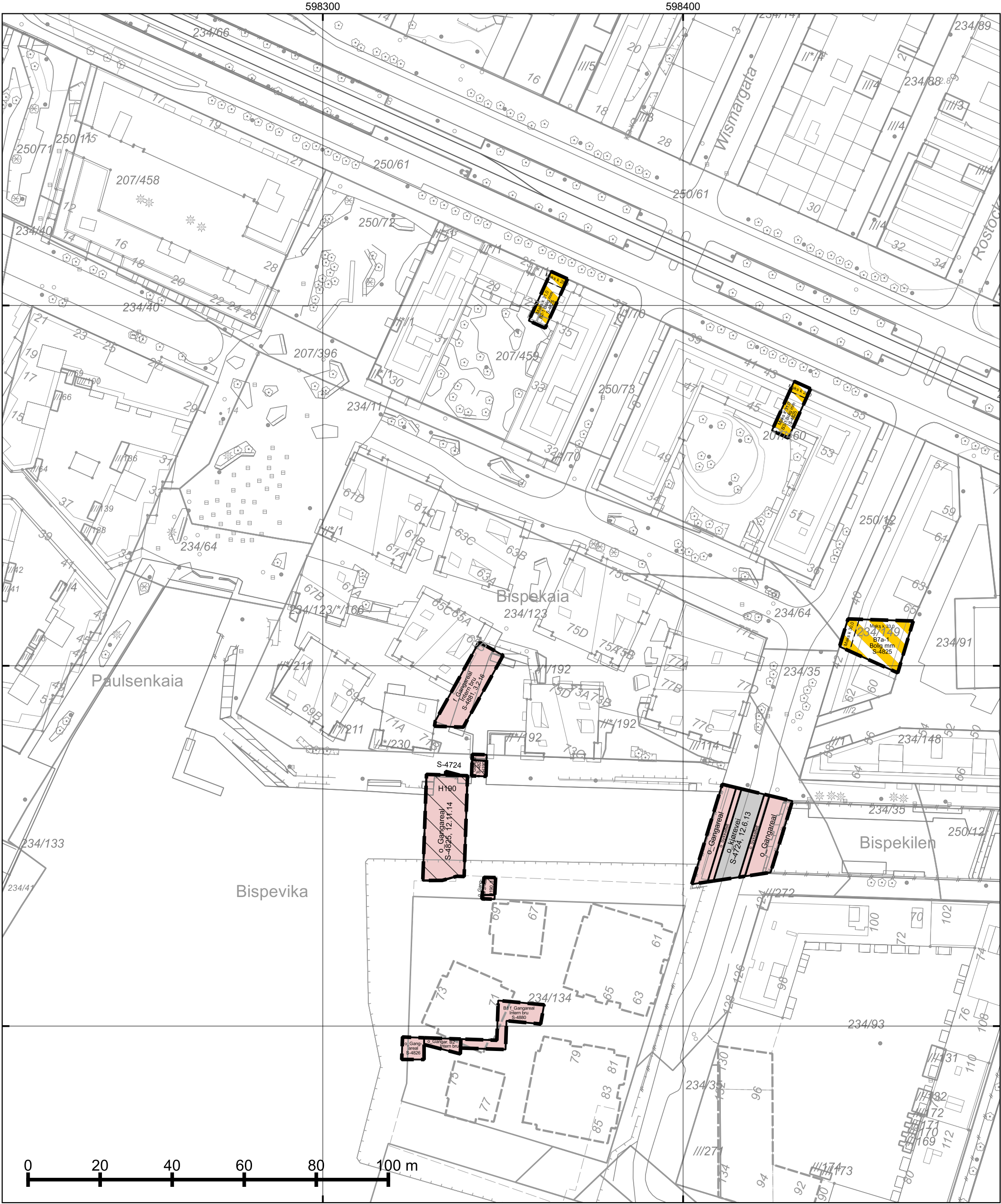
Gnr/Bnr: 234/123

Deres ref.: 62747/ PERROL

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 14.08.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133228/ 86496327

Adresse: OPERAGATA 75A

Gnr/Bnr: 234/123

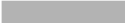
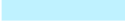
Deres ref.: 62747/ PERROL

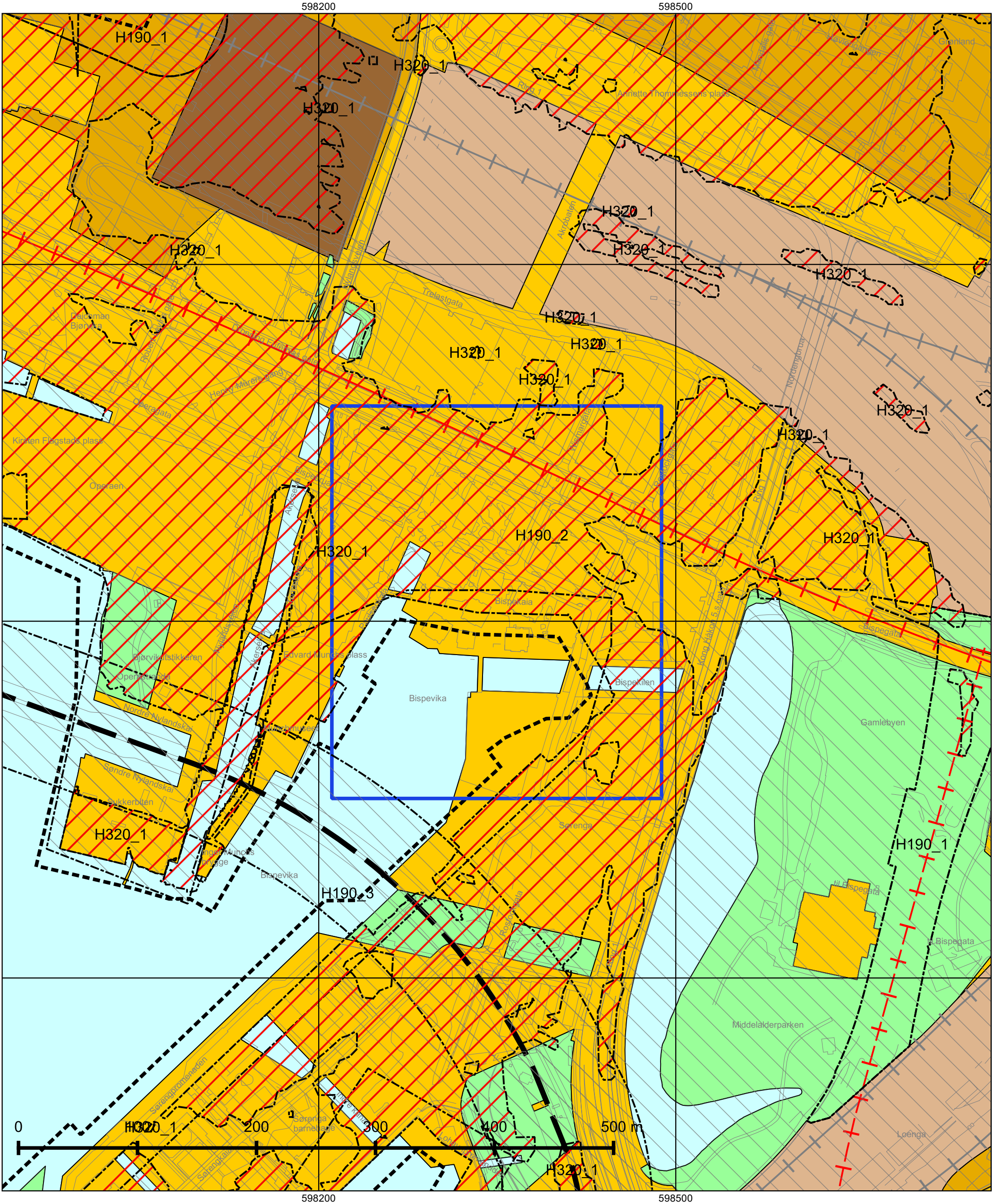
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

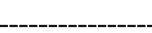
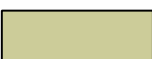
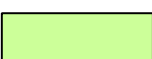
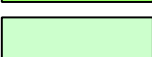
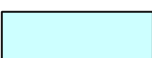
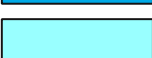
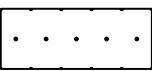
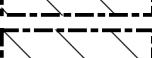
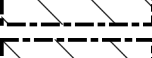
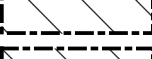
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	140 - Bolig/forr./kontor		312 - Fortau
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	311 - Annet veiareal		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	312 - Fortau		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		325 - Veigrunn i tunnel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		913 - Formålgrensning
	316 - Gatetun/gågate		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrense
	452 - Lek/opphold/sport		Plangrense (gammel lov)
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Plangrense (ny lov)
	1163 - Institusjon		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2011 - Kjøreveg		Byggegrense
	2012 - Fortau		Frisiktlinje
	2013 - Torg		Regulert fotgjengerfelt
	2014 - Gatetun		Bru
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		Avkjørsel
	3040 - Friområde		Brukar
	6100 - Ferdsel		Regulert møneretning
	6700 - Friluftsområde		
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag		
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Osl Dato: 14.08.2024 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 133228/86496327 Deres ref.: 62747/ PERROL	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



S-3982

Endret reguleringsplan med bestemmelser for E18 mellom Festningstunnelen og Ekeberg tunnelen.

Vedtaksdato: 18.06.2003

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [199606152](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 199606152

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E18 MELLOM FESTNINGSTUNNELEN OG EKEBERGTUNNELEN

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på med reguleringsgrense på plankart merket IEP 02008-1 og IEP 02008-2 datert 23.09.2002, revidert 10.02.2003.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- offentlig trafikkområde: vei, gang- og sykkelvei, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt, senketunnel/trafikkområde i sjø, betongtunnel/fjelltunnel, åpen kulvert, ventilasjonstårn for veitunnel
- spesialområde: deponi for rene og forurensede masser, rigg- og anleggsområde i sjø, rigg- og anleggsområde på land, område for bevaring av fornminner, område for undersjøisk skipsstøtvoll, kommunalteknisk anlegg
- område regulert i tidsrekkefølge:
1 rigg- og anleggsområde og offentlig trafikkområde: jernbane / 2 offentlig trafikkområde: jernbane,
1 rigg- og anleggsområde og offentlig trafikkområde: jernbane / 2 offentlig trafikkområde: veianlegg i tunnel/bru, jernbane,
1 rigg- og anleggsområde / 2 offentlig trafikkområde: fortau, 1 havneområde / 2 deponi for rene masser.

§ 3. Utforming av tiltaket

Tiltakets utforming fremgår av plankart merket IEP 02008 - 1 og IEP 02008 -2 datert 23.09.2002, revidert 10.02.2003 og av detaljplan kortversjon datert 10.02.2003.

Områder som i planen er kalt annet veiareal skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

§ 4. Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer Rundskriv T-8/79 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Det endelige omfanget av fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer og anbefalingene gitt i rapporten "E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergstunnelen (etappe 1) Byutvikling i Bjørvika – Bispevika – Lohavn (etappe 2), Luftoverført støy", datert september 2002.

Alle nødvendige støytiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veganlegget tas i bruk.

§ 5. Offentlig trafikkområde

OT1 er regulert til offentlig trafikkområde – senketunnel/trafikkområde i sjø. Tunnelen skal anlegges slik at overkant tunneltak ikke ligger høyere enn kote – 8,0. Koteangivelsen refererer seg til Oslo kommunes kartverk kote 0.

Arealene som graves ut i utstikkerne på begge sider av Akerselva for anlegg av tunnelen, skal reetableres med kaifront og bærelag slik at gjenstående kanal over og parallelt med E18-tunneltaket blir ca 45 meter bred.

I V1 og V2 kan det oppføres luftetårn for utlufting av tunnelanlegget.

Alle tiltak i offentlige trafikkområder er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av detaljplan kortversjon datert 10.02.2003.

§ 6. Byggerestriksjoner tilknyttet tunnelanlegget

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på reguleringskartet. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor dette område skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens Vegvesen skal godkjenne fundamenteringsmetode. Omregulering av arealene og eventuelle byggesøknader for arealene over tunnelen og innenfor restriksjonsområdet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 7. Spesialområder – deponiområder

Området SP1 tillates oppfylt med forurensede sedimenter eller rene gravemasser fra tunnelanlegget.

Minste dyp i området SP1 skal være kote – 4,0 i forhold til Oslo kommunes kartverk kote 0.

Område SP2 tillates oppfylt med forurensede sedimenter eller rene gravemasser fra tunnelanlegget. Minste

dyp i område SP2 skal være kote – 6,0 i forhold til Oslo kommunes kartverk kote 0.

Deponiene av forurensede sedimenter skal forsegles slik at forurensningen ikke spres. Forsegling med rene masser skal minimum ha 0,8 m tykkelse.

Område TR4 tillates oppfylt med rene masser etter at havnevirksomheten som berøres av oppfyllingen er avsluttet. Minste dyp i TR4 skal være kote -4,0 i forhold til Oslo kommunes kartverk kote 0.

§ 8. *Spesialområde bevaring – automatisk fredete kulturminner*

De deler av planområdet som ligger innenfor kulturminneområdet i Gamlebyen (SP5), er regulert til spesialområde bevaring, kombinert med offentlige trafikkområder (OT2 – OT4) og rigg- og anleggsområder (SP4).

Bevaringen gjelder kulturlag og levninger fra middelalder eller eldre, og skipsrester eldre enn 100 år under bakken. Bevaringen gjelder ikke dagens veganlegg eller øvrige elementer og installasjoner fra nyere tid.

Bevaringsformålet skal ikke være til hinder for gjennomføring av vegtiltaket med tilhørende anlegg slik det er fremstilt i planen. Det regulerte vegtiltaket skal heller ikke være omfattet av bevaringsformålet når dette står ferdig.

Arkeologiske undersøkelser er påkrevd for de tiltak som berører automatisk fredete kulturminner. Utgiftene til slike undersøkelser skal dekkes i henhold til erklæring om dette avgitt fra Statens vegvesen.

§ 9. *Rigg- og anleggsområder*

SP3 og SP4 er regulert til rigg- og anleggsområder. Rigg- og anleggsområdene tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige trafikkomlegginger, oppføring av midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte. Syd i SP4 på Grønli tillates oppført et mobilt knuseverk for steinmasse. For øvrig tillates all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige vegomlegginger, oppføring av midlertidige bygninger og anlegg, lagring mv. innenfor rigg- og anleggsområdene.

I anleggsperioden kan det anlegges midlertidig bru over Akerselva mellom Bjørvikutstikkeren og Paulsenkaia. Tilfredsstillende strømningsforhold i Akerselva skal opprettholdes. Senest innen 12 måneder etter at veianlegget er ferdigstilt skal områdene ryddes og istandsettes. Dersom rigg- og anleggsområdene ikke er omregulert innen veg- og tunnelanlegget er gjennomført føres de tilbake til det reguleringsformål de hadde før vedtak av denne reguleringsplanen.

Kommunen kan tillate at rigg- og anleggsområdene helt eller delvis tas i bruk til andre formål før veg- og tunnelanlegget er gjennomført, under forutsetning av at det skjer i henhold til godkjennelse fra Statens vegvesen, og at formålene er i samsvar med reguleringsplan for Bjørvika - Bispevika – Lohavn (saks nr. 200100321, 23.09.2002, revidert 10.02.2003), eller reguleringsplaner som erstatter denne.

§ 10. *Anleggsperioden*

For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder følgende:

- Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller resipient (havneområdet) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- Ved omlegging av fortau, gang- og sykkelveger skal nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklist. Det skal i hele anleggsperioden sikres god fremkommelighet for fotgjengere og syklist. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av anleggsvirksomheten.
- Det skal opprettholdes gode adkomstforhold til omkringliggende virksomhet.
- Det tillates opparbeidet adkomstveg fra Havneveien til Sørengutstikkeren ved Lohavn.
- Før anleggsstart skal det foreligge byggeplan og faseplaner for kryssing av Østfoldbanen og øvrige sporområder i Loengaområdet, godkjent av Jernbaneverket.
- Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk undersøkelse og overvåking av gravearbeidene, samt en beredskapsplan for hvordan kulturminner som oppdages skal håndteres. Planen skal sendes kulturvernmyndighetene til uttalelse.
- Den til enhver tid gjeldende kommunale forskrift om styring av produksjonsavfall vedtatt av Oslo bystyre, samt Oslo kommunes retningslinjer for behandling av bygge- og rivningsavfall skal følges.
- Før anleggstart skal det foreligge en avfallsplan godkjent av Plan- og bygningsetaten.
- Før anleggsstart skal det foreligge en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

- Tilfredsstillende strømningsforhold og vannkvalitet i Akerseiva skal opprettholdes under anleggsperioden. Anlegget skal gjennomføres slik at anadrome fisk kan passere, og støyfrie perioder skal innpasses.
- Ved fare for overskridelse av gjeldende støyforskrifter skal det søkes dispensasjon fra Helsevernetaten.
- I anleggsperioden tillates kjøring og parkering rundt Havnelagebygget såfremt dette ikke er til hinder for gjennomføring av anlegget. Tillatelsen gjelder for en periode for inntil 10 år i henhold til bystyret endelige vedtak.
- Østfoldbanen må midlertidig legges om ved Sørenga. Dette skal skje i henhold til trasé som illustrert på plankartet.



S-4825

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

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201100876](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201100876

Dokumentet består av 16 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA NORD GNR./BNR. 207/459, 207/460, 215/60 MED FLER

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201100876-2B datert 16.06.2014, revidert 31.10.2014 og 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Område for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
 - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2, B3, B6a-1, B6a-2 og B7a)
 - forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/ bevertning/energianlegg (felt B7b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, torg (T2), gangareal (havnepromenaden, Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0g og E0h)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag i kombinasjon med Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E0f)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H570_1: Bevaring av kulturmiljø (kailinje)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig- eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B2-1, B3-1, B7a-1)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i havnepromenade og Bispekilen)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (vedtatt 15.06.2004)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Stasjonsallmenningen (datert desember 2005)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)

- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og Utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)

- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges egen Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre retningslinjer og mål, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.

- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.

- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum- og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.

- Utearealets overgang til tiliggende fortau-, torg- og gatearealer, innganger til tiliggende bebyggelse og atkomster til tiliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.

- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøreog gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler, utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av Stasjonsallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B6a-1 og B2, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Stasjonsallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG31 på plankartet skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Syd. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vannog avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Tilsvarende gjelder for ansvarsavtaler som skal være tinglyste.

3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget over byggegrense der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt i bestemmelser for de aktuelle feltene. Det stilles krav om minimum 3 meter dyp og 7 meter høy arkade i felt B2, B3, B7a og B7b mot Dronning Eufemias gate. Bebyggelsen i feltene B2, B3 og B7a/B7b skal for øvrig plasseres i formålsgrense mot Dronning Eufemias gate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt i plankartet vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefelt

beliggende utenfor formålsgranse i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt under tilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0h som beskrevet i § 7. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut i fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote +2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner kan ikke plasseres fritt, men må integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m² BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming

Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Dette inkluderer også vindskjerming, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygninger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.

1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4 meter mot Dronning Eufemias gate, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Bispekilen og Kong Håkon 5s gate samt tilliggende torg. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med maksimum dybde på 2,5 meter med inntil 50 prosent av fasadeflaten, unntatt, unntatt i felt B7a og B7b hvor ingen utkraging mot gårdsrom tillates.

3.5. Bruk

Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Operagata, Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden, Wismargata, Rostockgata og Bispekilen. Boliger kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Det tillates ikke kontor i 1. etasje mot Stasjonsallmenningen, Havnepromenaden eller Bispekilen. Kontorer kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen, Dronning Eufemias gate, Kong Håkon 5s gate, Bispekilen, Rostockgata, Operagata, Wismargata og tilliggende torg- og gangareal skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter (og/ eller andre publikumsrettede funksjoner). Det tillates ikke aktiviteter knyttet til forretning, bevertning, kultur og / eller andre publikumsrettede funksjoner på felles/privat uterom i felt B2 og B3. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng, eventuelt under Operagata, Wismargata og/eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:

- Felt B2 og B3 samlet, samt B6a1 og B6a2 samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m² BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 - 80 m² BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m² BRA og større.
- Felt B7 skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m² BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m² BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m² BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m² BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Leiligheter mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate skal være gjennomgående. Unntak mot de to nevnte gatene kan gjøres for hjørneleiligheter som skal være tosidig belyst. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel større vinduer og økt takhøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt, med unntak for felt B7a og B7b. Utearealkravet gjelder samlet for felt B6a-1 og B6a-2. Dersom dette ikke kan oppnås for felt B2, B3 og samlet for felt B6a-1 og B6a-2, kan kommunen vurdere å redusere utearealkrav til 15 % av boligens bruksareal. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl. 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i 1. etasje med direkte utgang til internt vannrom i felt E0h tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jmfør § 7. Uteoppholdsareal skal skjermes for støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1. etasje mot gate, eller annet offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet.

Det tillates maksimum m² BRA forretning som følger:

- Felt B2: 1 200 m²
- Felt B3: 800 m²
- Felt B6a-1 og B6a-2 samlet 800 m²
- Felt B7a og B7b samlet 3 500 m²

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på maksimalt 400 m² BRA. Unntatt fra dette tillates en større dagligvareforretning i felt B7a/B7b på inntil 2 000 m² BRA som kan tillates plassert i kjeller, med atkomst fra gateplan i første etasje.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende felt inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng, samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende utearealer / samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannrom. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg på egen tomt eller i fellesanlegg. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m² BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m² BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede og 10 prosent av plassene skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/ eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m² BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m² BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd/under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensende masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Klimaog miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal, åpen overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brenstoffer som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres i bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravmasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes for grunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor Hensynssone H730 - bygrunn fra middelalderen, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av

gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegropp. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 11.3.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Teknisk løsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon 5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)

§ 4 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg

Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 5 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg

5.1 Felles for felt B2 og B3

5.1.1 Utforming: Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Mot Operagata og Stasjonsallmenningen tillates de to nederste etasjene trukket tilbake 3,0 meter som arkade fra regulert formålsgrænse, forutsatt fri høyde på minimum 7,0 meter. Mot øvrige gater/torg skal deler av bebyggelsen i 1. og 2. etasje trekkes tilbake fra fasadelivet slik at det skapes varierende romdannelser mot fortau. Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat / felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av utearealet. Minimum 15 prosent av uteareal skal ha en dybde på minimum 0,8 meter for busker og trær.

5.1.2 Bruk og atkomst: Minimum 89 prosent av bruksarealet innen hvert felt skal være bolig. Parkering, kjøreatkomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B2, B3 samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

Mot Dronning Eufemias gate tillates bare publikumsrelaterte funksjoner (forretning, kultur, bevertning) i 1. og 2. etasje. Unntatt fra dette er atkomst til boliger/kontor.

5.2 Felt B2

5.2.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 12 250 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.2.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.2.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG4, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkraging for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG5 og BG6 tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkraging for balkonger fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.3 Felt B3

5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 13 700 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.3.2 Passasjer skal være gjennomgående i to etasjer.

5.3.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG9 og BG10, tillates bebyggelsen utkraget i en dybde på 2,0 meter. Fri høyde skal være minimum 4,5 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkonger på inntil 0,5 meter fra og med 3. etasje og høyere. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8 og BG11, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkraging for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal.

5.4 Felt B6a-1 og B6a-2

5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 100 m² BRA for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.4.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre bygningstypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6b-feltene i Bispevika Syd. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal med minimum 0,8 meter dybde. Maksimum 80 prosent vannareal i felt E0h kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt.

Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.4.3 Bruk og atkomst: Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Mot Operagata tillates det etablert minigjenbruksstasjon integrert i bebyggelsen.

5.4.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG15, BG16 og BG23 tillates bebyggelsen utkraget i dybde på inntil 2,0 meter over fortau langs Operagata. Fri høyde skal være minimum 4,0 meter over bakkeplan. Bebyggelsen tillates ytterligere utkraget med balkong på inntil 1,0 meter fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG14, BG17, BG18, BG19, BG20, BG21, BG22, BG24 og BG25, med dybde på inntil 1 meter, tillates utkraget fasadeelementer, som balkonger, karnapper og baldakiner over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.5 Felles for felt B7a og B7b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 34 350 m² BRA inkludert utkraging over tilliggende fortau/torg.

5.5.2 Utforming: Krav om tilbaketrukket toppetasje er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heisog trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde, og skal trekkes minimum 3 meter inn fra underliggende fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk for takterrasse kan bygges over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 2,0 meter inn fra underliggende fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Det tillates kun inntrukne eller franske balkonger mot gårdsrom. Det skal være solinnfall til felles uteareal på bakkeplan.

5.5.3 Bruk og atkomst: Kjøreatkomst for felt B7a og B7b tillates etablert under terreng via felt B2 og eller B3. Parkering, kjøreatkomst, bodareal og rom for tekniske anlegg og drift tillates etablert under terreng i felt B7a og B7b samt under Wismargata, Operagata og Rostockgata.

5.6 Felt B7a

5.6.1 Utforming: Leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent dersom gode lysforhold sikres. Felles uteareal for lek og opphold skal utgjøre minimum 12 prosent av boligenes bruksareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegger for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jordsdybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av utearealet, hvorav minimum 15 prosent av uteareal skal være minimum 0,8 meter dypt for busker og trær. Felles takterrasse skal opparbeides med flater tilrettelagt for opphold og lek. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata.

5.6.2 Bruk og atkomst: Minimum 39 prosent av bruksarealet skal være bolig.

5.6.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

5.7 Felt B7b

5.7.1 Utforming: Bebyggelsen skal sikres vertikalitet mot Kong Håkon 5s gate og Middelalderparken. Bebyggelsen skal oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra formålsgrensen med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Den fremskutte fasaden mot bakgård i B7b skal vinkles minimum 10 grader tilbake i forhold til vertikalaksen. Dette for å optimalisere lysinnslipp i bakgården og for å markere fasaden som fondmotiv som opplevd fra Operagata gjennom regulert passasje. Kvartalets fasademateriale skal være tegl mot Dronning Eufemias gate og Kong Håkon 5s gate. Fasaden mot Kong Håkon 5s gate med de to tilbaketrunkne spaltene skal utføres i annet fasademateriale enn tegl. Horisontale sammenhengende vindus-/glassbånd tillates ikke verken i fasade mot Dronning Eufemias gate eller Kong Håkon 5s gate. Uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b skal utformes ved hjelp av kunst og/eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt blikkfang fra Operagata. Det tillates ikke lagring og lagerfunksjoner tilknyttet næring ut mot Kong Håkon 5s gate.

5.7.2 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG12, med dybde på inntil 1,5 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG13, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragning for balkonger over formålsgrense fra og med 3. etasje. Utkragete fasadeelementer tillates maksimalt å utgjøre inntil 50 prosent av hver fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Fellesbestemmelser for bruk og utforming

Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdet lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i vest (Stasjonsallmenningen) og syd (Bispekilen).

Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/havnepromenade. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De

mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg T2 (Stasjonsallmenningen) og gangareal (Havnepromenaden, Stasjonsallmenningen og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Torg T2 skal ha utstrekning som vist på plankartet og skal som del av Stasjonsallmenningen gis stedegen identitet. Torget skal behandles helhetlig med en samlande formel utforming løst gjennom et felles formspråk for Stasjonsallmenningen. Belegget skal settes sammen i et system av kantede flater slik at sammenhengen med nordre del av allmenningen ivaretas. Naturstein skal være dominerende materialbruk i allmenningen både på kjørbare og rene fotgjengerarealer. De deler av gangarealet som romlig tilhører Stasjonsallmenningen og Bispekilen skal inngå i den enkelte allmennings stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlande formel utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkelte materialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres.

Stasjonsallmenningen skal material- og høydemessig behandles som et helhetlig og sammenhengende område sammen med de deler av Dronning Eufemias gate og Operagata som krysser allmenningen. Allmenningenes belegg i Bispekilen skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk standard og materialkvalitet. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantergrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter innenfor en sone på minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal være allment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater på Havnepromenaden skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden.

Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 – 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano o.l. der det er mulig langs havnepromenaden.

6.1.2 Kjørevei/-gate i Operagata, Wismargata og Rostockgata med fortau: Operagata skal være offentlig fra Wismargata til Rostockgata. Fra Stasjonsallmenningen til Wismargata er

fortau og sykkelfelt offentlige. Kjøregate skal være felles for felt B2, B3, B6a-1, B6a-2, B7a og B7b og skal være allment tilgjengelig gjennom hele døgnet og skal tinglyses. Sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal og fortau skal utformes med lav kantstein som skiller mellom de ulike trafikantgruppene. Operagata og Rostockgatas søndre del skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatenes tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.3 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil.

6.1.4 Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord er markert med bestemmelsesgrense BG31. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG31 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m² og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m² til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslagslegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter.

Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd slik at disse to trekkene danner en allé. Trekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser.

Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Bruk og vern av sjø og vassdrag – friluftsområde felt E0h og E0g

7.1 Felt E0g

Arealet skal være offentlig. Innenfor områder regulert til friluftsområde i sjø i felt E0g tillates kortere stopp for fritidsbåter.

7.2 Felt E0h

Arealet skal være offentlig. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0g og Bispekilen. Felt E0h skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Det tillates etablert parkeringskjeller delvis under felt E0h. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i nordlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet, som vist på plankartet.

7.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innen felt E0h tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG26, BG27, BG28, BG29 og BG30 mindre flytende brygger på maksimalt 4 m² pr. enhet som gir privat uteopphold for de tiliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag – kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - felt E0f

8.1 Felt E0f

Arealet skal være offentlig. Det skal etableres anlegg og konstruksjon inntil 782 m², hvorav 565 m² er fast nedtrappet anlegg og 72 m² er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tiliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Resterende areal inntil 145 m² skal etableres på nivå med Havnepromenadens gangareal.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 9 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/ kontor/bevertning/energianlegg (felt B2-1, B3-1 og B7a-1).

Det tillates bebyggelse fra og med 4. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B2, B3 og B7a i vertikalnivå 2.

§ 10 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Gangareal (broer i havnepromenaden og Bispekilen)

Gangbroene skal være offentlige. Gangbro over Bispekilen som inngår i Havnepromenaden skal ha en minimum bredde på 6,0 meter med en fri høyde minimum på 2,4 meter ved Oslo Middelvannstand og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Det etableres lys i broens underside. Gangbro over kanalen langs Bispekilen (allmenningen) skal ha bredde som tiliggende gangareal.

§ 11 Hensynssone

11.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) - H190

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

Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

11.2 Bevaring av kulturmiljø (H570_1)

Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkningstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

12.2 Bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert et midlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

12.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau

Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og havnepromenade) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6a-1, skal havnepromenade med elementer i felt E0f være ferdigstilt. Rostockgatas bro over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.11.2014 sak 320.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

S-4881

Detaljregulering med reg.best. for Bispevika Nord-området i Bjørvika, som omreguleres til: Vertikalnivå 2: -Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: torg og gangareal -Hensynssone H190: Andre sikringssoner -Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø -Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner Vertikalnivå 3: -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal

Vedtaksdato: 03.02.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [201416734](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201416734

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OGANGAREAL, TORG OG GANGBRO I BISPEVIKA NORD-OMRÅDET GNR./BNR. 207/459, 207/460, 234/91 MED FLER

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201416734-2 datert 21.05.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: torg (felt T1) og gangareal (felt G1, G2, G3, G4, G5, G6 og G7)
- Hensynssone H190: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H570: Bevaring kulturmiljø (kailinje)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (intern bro)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika - Bispevika - Lohavn (vedtatt 15.06.2004)
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og Utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3D-modeller eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Gang-, torg- og broarealens overgang til tiliggende fortau-, gang-, torg- og gatearealer, innganger til tiliggende bebyggelse og atkomster til tiliggende felt, for å sikre helhetlig utforming, terrengtilpasning og universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuelt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler, utstyr og kunst. Det skal i landskapsplan vises til tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Landskapsplan skal suppleres med egen beskrivelse av sikringstiltak.

For den delen av planområdet som utgjør del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG31 på plankartet skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, beleg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Syd. Det skal utarbeides

belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord, Bispekilen og Havnepromenaden. Ved etappevis utbygging skal det ved søknad om tillatelse redegjøres for hvordan helhetlige utforming for arealer i denne planen og i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014) sikres.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Plassering av balkonger, karnapper og baldakiner og teknisk infrastruktur

Innenfor bestemmelsesgrense markert på plankartet og omtalt i bestemmelsen § 4.2 tillates det etablert balkonger, karnapper og baldakiner over areal for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er del av bebyggelsen i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014). Det tillates også utkraging av forannevnte fasadeelementer ut over byggegrense mot gårdsrom og over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med dybde på maksimum 2,5 meter, med inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal innenfor tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Det tillates ingen utkragninger i felt G7. Alle forannevnte fasadeelementer må regnes som del av maksimal tillatt utnyttelse for de aktuelle byggefeltene i reguleringsplanen for Bispevika Nord (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014).

3.3 Utforming

Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/ landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

3.4 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skilteforskrift.

3.5 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensende masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.5.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.5.2 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.5.3 Håndtering av overflatevann skal koordineres med håndteringen på tilgrensende arealer.

3.5.4 Massehåndtering: Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099.

3.5.5 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor Hensynssone H730 - bygrunn fra middelalderen, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9

og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrøp. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 6.3.

3.5.6 Anleggsperioden: Under utbygging av tiltakene skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklist. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Allmennhetens tilgang

Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)

§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Torg og gangareal

Torg (T1) skal være felles for delfeltene innenfor B6a-1 og B6a-2

Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B2

Gangareal G2 skal være felles for delfeltene innenfor B3

Gangareal G3 skal være felles for delfeltene innenfor B6a-1

Gangareal G4 og G5 skal være felles for B6a-1 og B6a-2

Gangareal G6 skal være felles for delfeltene innenfor B6a-2

Gangareal G7 skal være felles for B7a og B7b

4.2 Utforming

Arealene skal være offentlige og skal opparbeides som lokalisert og målsatt på plankart. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre. På torg og langs gangarealets regulerte ytterkant skal det etableres vegetasjon med trær og gatemøbler, som også ivaretar barns behov for lek, på mindre strekninger/soner. Det skal etableres sykkelparkering på torg T1. Vindskjerming skal utformes ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 1,3 meter tillates ikke og maksimale, sammenhengende lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. lengde og 2,5 m i dybde. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Vindskjerming må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer utsikt mot fjorden. Vindskjerming tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av viktige bevegelsessoner og oppholdsarealer på torget. I felt G1 og G2 innenfor passasjeåpningen i bebyggelsen i tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) tillates det støyskjermingsfelt i for eksempel glass, eller annet visuelt transparent materiale, forutsatt at det sikres fri bevegelsessone i minimum 3 m bredde. I felt G7 skal uterommet mellom B7a og den fremskutte fasaden i B7b utformes ved hjelp av kunst eller arkitektonisk grep som gjør den til et positivt

blikkfang fra Operagata. Det kan etter kommunens vurdering foretas mindre justeringer av linjeføring av torg og gangarealer. Det skal i gjennomsnitt etableres gangarealer med fri bredde som vist på plankart, med maksimalt en meter smalere enn arealet som vist på plankart, unntatt for gangarealer med bredde 3 meter vist på plankart. Gangarealene på 3 meter skal uansett ha en fri ferdselsbredde på minimum 2,5 meter. I felt G7 skal en av de fire passasjeåpninger gjennom bebyggelsen i tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) være dimensjonert for atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård.

4.3 Bestemmelsesgrenser

Innenfor bestemmelsesgrenser BG14, BG17, BG19, og BG22, med dybde på inntil 1 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje i henhold til reguleringsbestemmelsene om utkragede fasadeelementer i detaljreguleringsplan for Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014). Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen (vedtatt 12.06.2013), Bispevika Nord (vedtatt 12.11.2014) og Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014) og den delen av Bispekilen-området som er markert med bestemmelsesgrense BG31. Innenfor bestemmelsesgrense BG31 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke-kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet aktiviteter i bebyggelsen

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro)

Gangareal (intern bro) skal være felles for feltene B6a-1 og B6a-2. Intern bro skal ha en fri bredde for bevegelse på minimum 4 meter og skal knytte seg til torg i felt T1 og til gangareal i felt G5 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Andre sikringssoner (historisk siktakse) - H190

For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0. Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

6.2 Bevaring kulturmiljø - H570

Eksisterende, historiske kailinje for Bispekaia skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6a-1 og B6a-2 samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet.

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatiske fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for tiltak mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkings tiltak som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

7.2 Torg, gangarealer og bro

Gangarealene skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse. Torgenes halve bredde skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse slik at hele torget er ferdig opparbeidet når motstående bygg ferdigstilles. Bro skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstilling av det siste byggetrinn innenfor felt B6a-1. Dersom byrommene (allmenningene og havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, gangareal, torg, og bro være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016, sak 25.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.