

Nabolagsprofil

Operagata 75A - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

| | | |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser | 11 min | 0.8 km |
| Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser | 20 min | 1.5 km |
| Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser | 19 min | 1.6 km |
| Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser | 20 min | 1.6 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser | 6 min | 2.2 km |
| Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser | 17 min | 1.3 km |
| Hersleb videregående skole | 19 min | |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

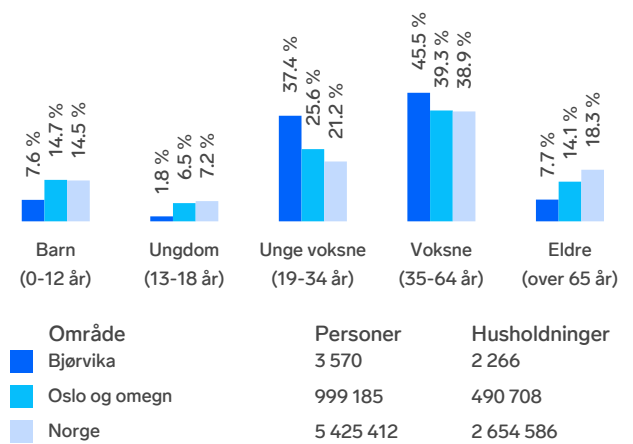
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling






Barnehager


| | | |
|-----------------------------------------------------|-------|--------|
| Strekoden barnehage (1-5 år) 53 barn | 4 min | 0.3 km |
| Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...) 70 barn | 8 min | 0.6 km |
| Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn | 9 min | 0.8 km |


Dagligvare


| | | |
|---------------|-------|--|
| Meny Bjørvika | 3 min | |
| Kiwi Barcode | 3 min | |

Primære transportmidler









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

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

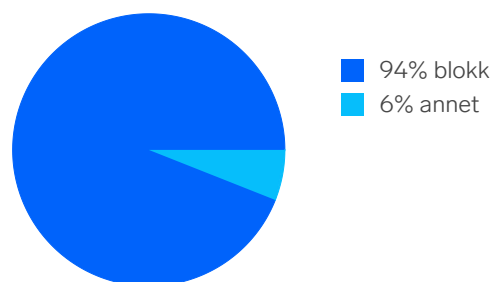
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

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

Boligmasse





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

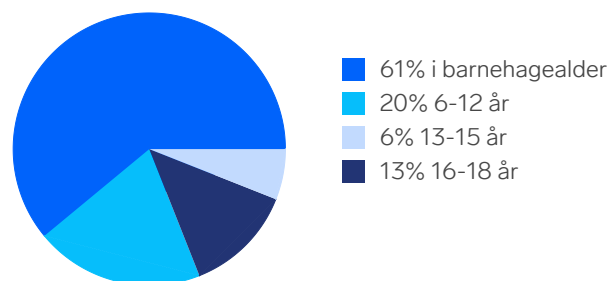
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 4 min 
-  Ditt Apotek Opera 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

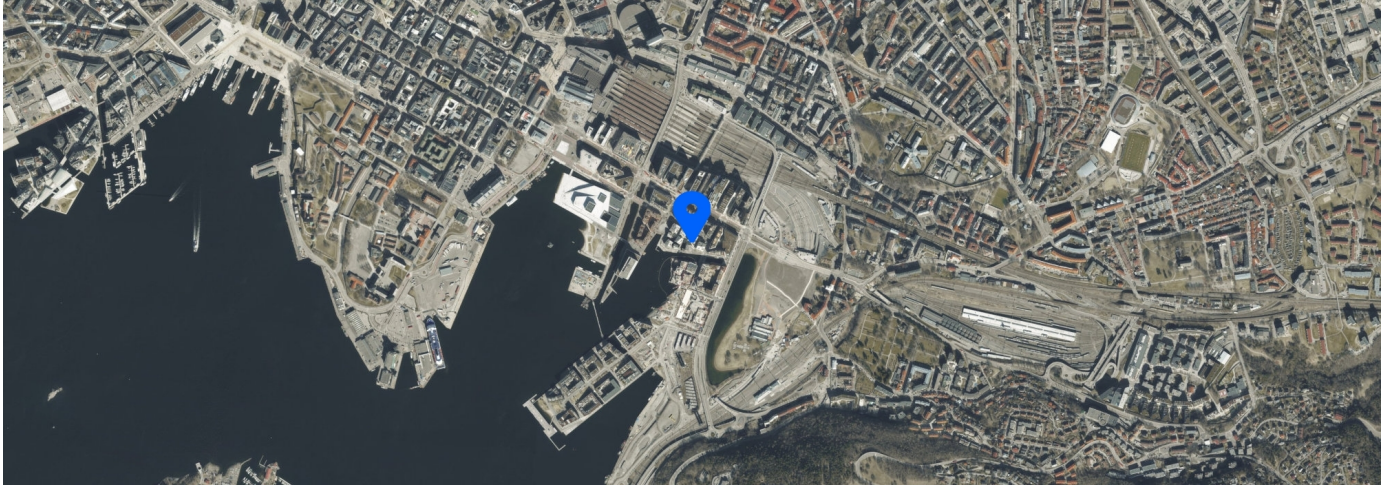


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Operagata 75A
0194 OSLO
Gnr./Bnr.: 234/123
Oslo kommune

Rapportdato: 09.05.2026
Befaringsdato: 27.04.2026
Referansenummer: 15070369

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m² (BRA-i: 75 m²)

Totalt bruksareal: 81 m² (BRA-i: 75 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:

-  Anders Høiland
-  95889863

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygnings sakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygnings sakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygnings sakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| Befaringsdato | 27.04.2026 |
| Referansenummer | 15070369 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 202-25-0060 |
| Hjemmelshaver/selger | MARKUS BRABRAND URFJELL/NINE S DEHDAR URFJELL |
| Bygningssakkyndig inspektør | Anders Høiland |
| Tilstede på befaringen | Markus Brabrand Urfjell |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 10 °C |
| Rapportdato | 09.05.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Operagata 75A |
| Postnummer/sted | 0194 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 234/123 |
| Seksjonsnr. | 83 |
| Tomt | Eiet tomt: 7686 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 2020 | | |

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet tilhørende Vannkunsten Eierseksjonssameie, beliggende i Bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Sameiet består av 234 seksjoner og har felles tomteareal.

Byggemåte

Bolig-/næringsbygg over 8. etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn, grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betongkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med fasadestein. Skråtak av trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongskyvedør, og vinduer med karmen/rammer av tre og tre-lags glass. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis og callinganlegg. Består av entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning, garderobe og 2 soverom. Utgang fra stue til vestvendt balkong. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|---------|--------|---------------|------|--------------------------|
|---------|--------|---------------|------|--------------------------|

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3.etasje | 75 | | | 75 | 8 |
| | Entré/gang, stue/kjøkken, bad, garderobe og 2 soverom | | | | Balkong |
| Underetasje | | 6 | | 6 | |
| | | Bod | | | |
| SUM | 75 | 6 | | 81 | 8 |
| Total bruksareal: 81 m² | | | | | |

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en bod i underetasje på 6 m² (BRA-E).

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til ca 2,29 meter i gang/entre og på bad og ca 2,71 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Egenerklæringsskjema | Signert 14.01.2026 |
| Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) | Plantegninger fremvist. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Fremvist samsvarserklæring for nyanlegg. Datert 14.10.2020. Fremvist samsvarserklæring for: Monterte Juristar SG ECO 6 watt isoSafe Downlights I 2 soverom & stue, her ble det lagtramme rundt av familiens snekker. Monterte 4 stk dobbele innfelte junistar Iso Safe 6 watt i gang. Datert 02.11.2021. |


Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré

Prefabrikeret baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med benkeplate og nedfelt servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

 TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført

På grunn av plassering av det som vurderes å være en sjakt (brannskiller) samt våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.


Prefabrikerte våtrom er en fârhândsprudesert del som settes inn i bygget i steden for at badet bygges på stedet, ofte som ett totalt og ferdig bad.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning mot stue. Skap med glatte fronter og benkeplate av tre med planlimt oppvaskkum av kompositt og ett-greps armatur. Belysning og stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Fritthengende ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Komfyrvakt og lekkasjevarsler montert.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet felles varmesentral. Fordelerskap for vannbåren varme og vannrør med stoppekraner er plassert i himling på bad. Leiligheten har balansert ventilasjon med aggregat plassert i luke i gang. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann for bygningen.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TGIU Innvendig stakeluke

Innvendig stakeluke er ikke påvist, og det er derfor ukjent om dette er etablert. Konsekvens er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping.

Andre rom


Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater og malt mur. Glatte innerdører. Garderobeskap på begge soverom. Garderobeinnredning i garderobe. Balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskille av betong.


Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og stue/gang.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
3. etasje

-  TG 1 3. etasje Det er på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil ca 10 mm i stue/kjøkken og ca 7 mm i stue/gang.


Vinduer og ytterdører


Entredør i brannklasse EI 30 og lydklasse 35 dB. Vinduer og balkongdør med tre-lags glass fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på 8 m². Rekkverkshøyde er oppmålt til ca 122 cm.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i skyvedørsgarderobe på soverom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja. Det er samsvar mellom faktisk bruk (på befaringsdagen) og byggetillatelsen.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.
Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95889863

Egenerklæring

Operagata 75A, 0194 OSLO

14 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---------------|---------------|--------------|
| Operagata 75A | Operagata 75A | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

8. desember 2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Sammenhengende fra kjøpsdato 8. desember 2020 og fortsatt i dag.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP2687487

Informasjon om selger

Selger

Urfjell, Markus Brabrand

Selger

Urfjell, Nine Sjasmin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Benkeplaten på badet ble erstattet av utbyggers leverandør (gjennom Inattika-portalen) pga. noe skjevt kutt av opprinnelig benkeplate.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AF Gruppen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Justering av systemet i teknisk skap på badet. Kallibrering av varmesystemet.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

AF Gruppen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget



Ved vindusvask utført med spyling lakk lite (under 5 dl) vann igjennom tetningslist på ett av vinduene. Vannet ble tørket opp umiddelbart. Vinduet er nå utbedret av utbyggers leverandør.

I 2022(?) var det lekkasje i vannlåkesystem i 7. etasje som førte til vann i leilighetene under. Dette ble håndtert av sameiet med bl.a. Recover og alle materialer der det ble målt fukt ble erstattet.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vindu på soverom 2 ble utbedret da øvre tetningslist ikke var tett nok for vindusvask utført med spyling.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sameiet håndterte saken med utbyggers leverandør. Sameiet har dokumentasjon.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert spotter i tak.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rett Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Utbyggers leverandør kontrollerte og kalibrerte systemet noen måneder etter innflytning.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AF Gruppen

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Ble observert ett skjeggkre én gang i heis i 2022(?). Ikke observert siden.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**



Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95040244

Egenerklærings skjema

Name
Urfjell, Markus Brabrand

Date
2026-01-14

Identification

 **bankID** Urfjell, Markus Brabrand

Name
Urfjell, Nine S Dehdar

Date
2026-01-15

Identification

 **bankID** Urfjell, Nine S Dehdar



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Urfjell, Markus Brabrand
Urfjell, Nine S Dehdar

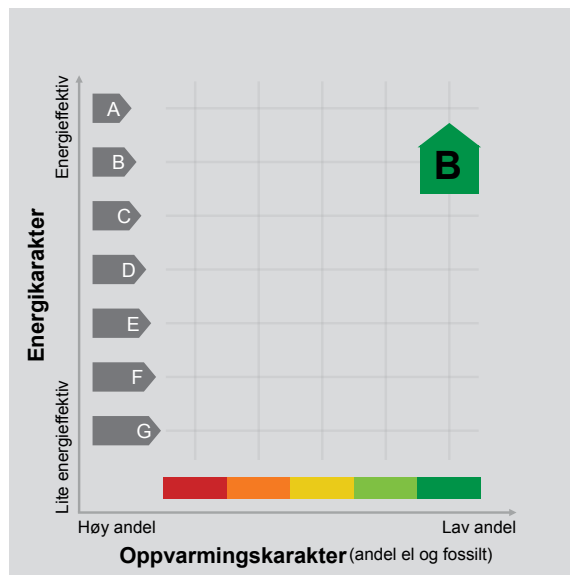
14/01-2026
15:05:50
15/01-2026
14:52:39

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST



| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Operagata 75A |
| Postnummer | 0194 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 234 |
| Bruksnummer | 123 |
| Seksjonsnummer | 83 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300622593 |
| Bruksenhetsnummer | H0304 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-142994 |
| Dato | 02.07.2025 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk 1 629 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|------------------------------|------------------------|
| 0 kWh elektrisitet | 1 629 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm ³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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



| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 2020 |
| Bygningsmateriale: | Betong |
| BRA: | 75 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

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

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

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Oppvarming: | Fjernvarme Varmepumpe |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



- Plan 08
25120
- Plan 07
21870
- Plan 06
18870
- Plan 05
15870
- Plan 04
12870
- Plan 03
9870
- Plan 02
6870
- Plan 01
2870

A^A
A_3L_30_01

| | | | |
|--------------------------------------|-------|-------------------------|----------------------------|
| A | | 2018.02.26 | Endringsøsk |
| REV.: | DATO: | TEGN.: | BESKRIVELSE: |
| BYGGESAK: | | | |
| Bispevika, B6a Rammesøknad | | | |
| Emne: | | | Tegning nr. Revisionsnr.: |
| Facade 3L, Nord | | | A_3L_30_01 A |
| Konst./Tegn.: | EH | Kontr.: | IFO |
| Tilskshaver: | | | Godk.: ADS |
| Dronning Eufemias gt. 16 | | 0191 Oslo | Mål: 1 : 100 |
| Tlf: +47 22 36 60 20 | | Dato: 2017.01.26 | |
| ● Arkitekt: tegnestuen vandkunsten | | Krudtløbsvej 14 | 1439 København K |
| Tlf: +45 32 54 21 11 | | Sagsnr.: Bispevika, B6a | |
| Papirformat: A2 | | | |



- Plan 08
25120
- Plan 07
21870
- Plan 06
18870
- Plan 05
15870
- Plan 04
12870
- Plan 03
9870
- Plan 02
6870

A^A
A_3L_30_02

| | | | |
|--------------------------------------|-------|-------------------------|----------------------------|
| A | | 2018.02.26 | Endringsøsk |
| Plan 01 2870 | | | |
| REV.: | DATO: | TEGN.: | BESKRIVELSE: |
| BYGGESAK: | | | |
| Bispevika, B6a Rammesøknad | | | |
| Emne: | | | Tegning nr. Revisionsnr.: |
| Facade 3L, Øst | | | A_3L_30_02 A |
| Konst./Tegn.: | EH | Kontr.: | I FO |
| Tilskshaver: | | | Godk.: ADS |
| Dronning Eufemias gt. 16 | | 0191 Oslo | Mål: 1 : 100 |
| Tlf: +47 22 36 60 20 | | Dato: 2017.01.26 | |
| ● Arkitekt: tegnestuen vandkunsten | | Krudtløbsvej 14 | 1439 København K |
| Tlf: +45 32 54 21 11 | | Sagsnr.: Bispevika, B6a | |
| Papirformat: A2 | | | |



– Plan 07
21870

– Plan 06
18870

– Plan 05
15870

– Plan 04
12870

– Plan 03
9870

– Plan 02
6870

– Plan 01
2870

A
A_3L_30_03

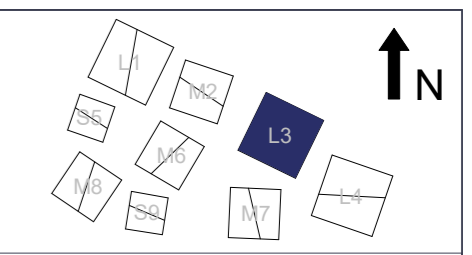
| | | | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|
| A | | 2018.02.26 | Endringsøkt |
| REV.: | DATO: | TEGN.: | BESKRIVELSE: |
| BYGGESAK: | | | |
| Bispevika, B6a Rammesøknad | | | |
| Emne: | | | Tegning nr. Revisionsnr.: |
| Facade 3L, Syd | | | A_3L_30_03 A |
| Konst./Tegn.: | EH | Kontr.: | IFO |
| Tilskshaver: | Oslo S Utvikling AS | | Godk.: ADS |
| Dronning Eufemias gt. 16 | | 0191 Oslo | Tlf: +47 22 36 60 20 |
| Mål: 1 : 100 | | Dato: 2017.01.26 | |
| ● Arkitekt: tegnestuen vandkunsten | | Krudtløbsvej 14 | 1439 København K |
| Tlf: +45 32 54 21 11 | | Sagsnr.: Bispevika, B6a | |



- Plan 08
25120
- Plan 07
21870
- Plan 06
18870
- Plan 05
15870
- Plan 04
12870
- Plan 03
9870
- Plan 02
6870
- Plan 01
2870

A
A_3L_30_04

| | | | | | | | |
|---------------------|--------|----------------------------------------------|--------------------------|------------------|-----------|----------------------------------------------|---------|
| REV.: | | DATO: | | TEGN.: | | BESKRIVELSE: | |
| BYGGESAK: | | <p>Bispevika, B6a Rammesøknad</p> | | | | | |
| Emne: | | <p>Facade 3L, Vest</p> | | | | | |
| Tegning nr. | | Revisionsnr.: | | | | | |
| A_3L_30_04 | | A | | | | | |
| Konst./Tegn.: | Author | Kontr.: | Checker | Godk.: | Approver | Mål: | 1 : 100 |
| Tilskshaver: | OSU | | Dronning Eufemias gt. 16 | | 0191 Oslo | Tlf: +47 22 36 60 20 | |
| Oslo S Utvikling AS | | Krudtløbsvej 14 | | 1439 København K | | Tlf: +45 32 54 21 11 Sagsnr.: Bispevika, B6a | |
| Papirformat: | | | | | | | |



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 |



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



INNKALLING 2025

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00
Dronning Eufemias gate 16

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vannkunsten Eierseksjonssameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

Forslag fra styret:

Følgende ny tekst legges til §7 i vedtektene:

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Vannkunsten Eierseksjonssameie

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

Balanse 2024 Vannkunsten Eierseksjonssameie

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

Balanse 2024 Vannkunsten Eierseksjonssameie

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

Sted: _____ Dato: _____

Morten Dreyer
Styreleder

Bjørn Wätne
Styremedlem

Thomas Lie
Styremedlem

Porya Hakimnejad
Styremedlem

Fredrik Lekven Lien
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

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

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder refusjon av skadesak med IF.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Note 11 - Fordringer skader

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

Note 12 - Egenkapital

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

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

Note 13 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Vannkunsten Eierseksjonssameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vannkunsten Eierseksjonssameie

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

Til årsmøtet i Vannkunsten Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-04-04 13:20:29 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ÅRSMELDING – 2024

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

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

Styrets sammensetning i 2024

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

Varamedlem : Patrik Appelblad
Valgkomite : Åge Korsvold, Martin Halsos

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

Om sameiets forvaltning, drift og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsregnskap 2024, budsjett for 2025

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

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

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

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

Innstilling fra valgkomiteen i Sameiet Vannkunsten.

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

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

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

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

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

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

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

Valgkomiteen innstiller for Årsmøte at følgende styremedlemmer velges:

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

Valgkomiteen innstiller for Årsmøtet at

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

Oslo, den 23. april, 2025

Åge Korsvold

Martin Halsos

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 08.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karine Gjersø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 36

Totalt: 64

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 330.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

Forslag fra styret:

Følgende ny tekst legges til §7 i vedtektene:

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn R. Watne for 2 år.

Valgt ble: Patrik Appelblad for 2 år.

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Vibecke Bjoland for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Tatt til orientering.

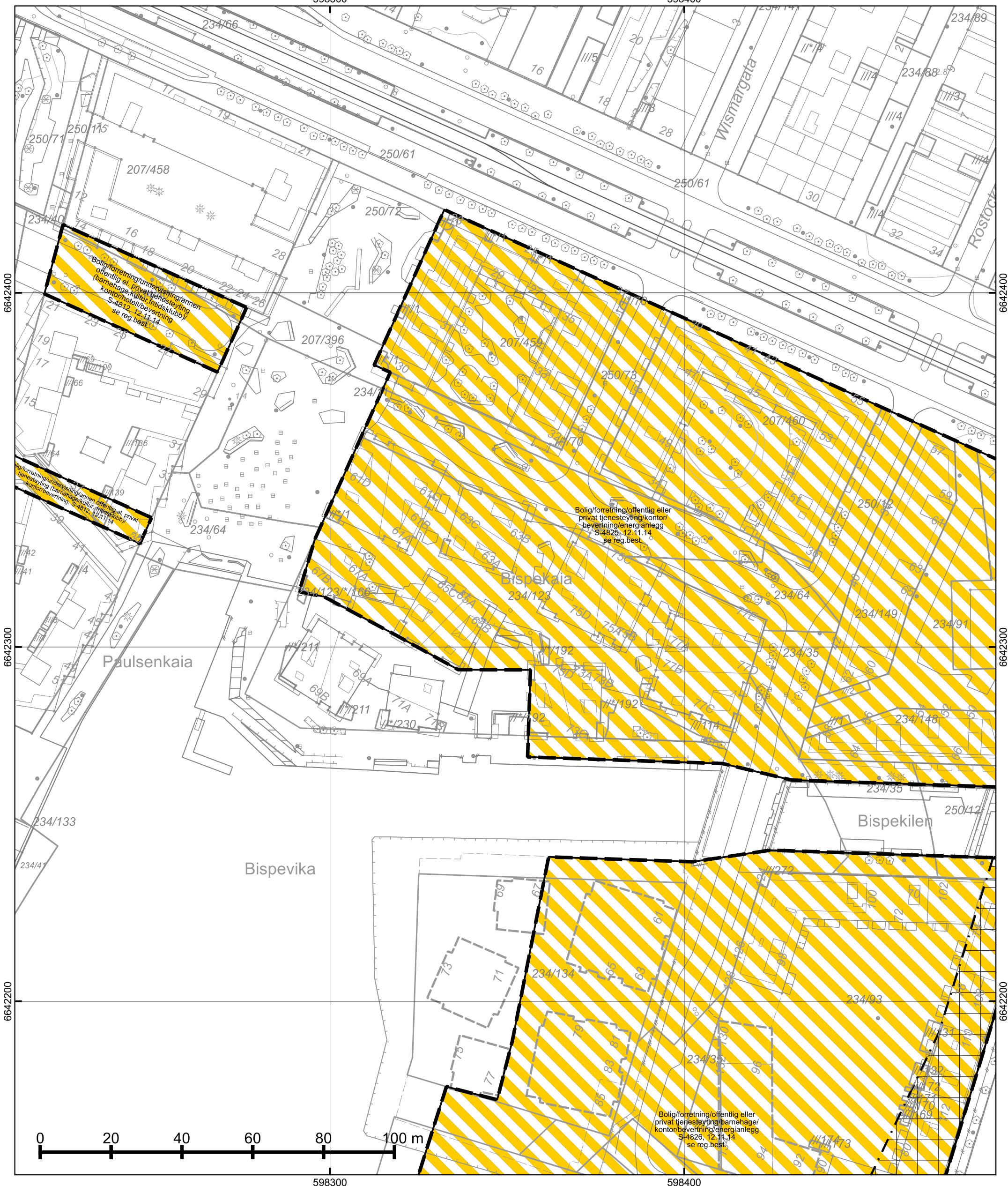
Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder


Karine Gjersø/s/

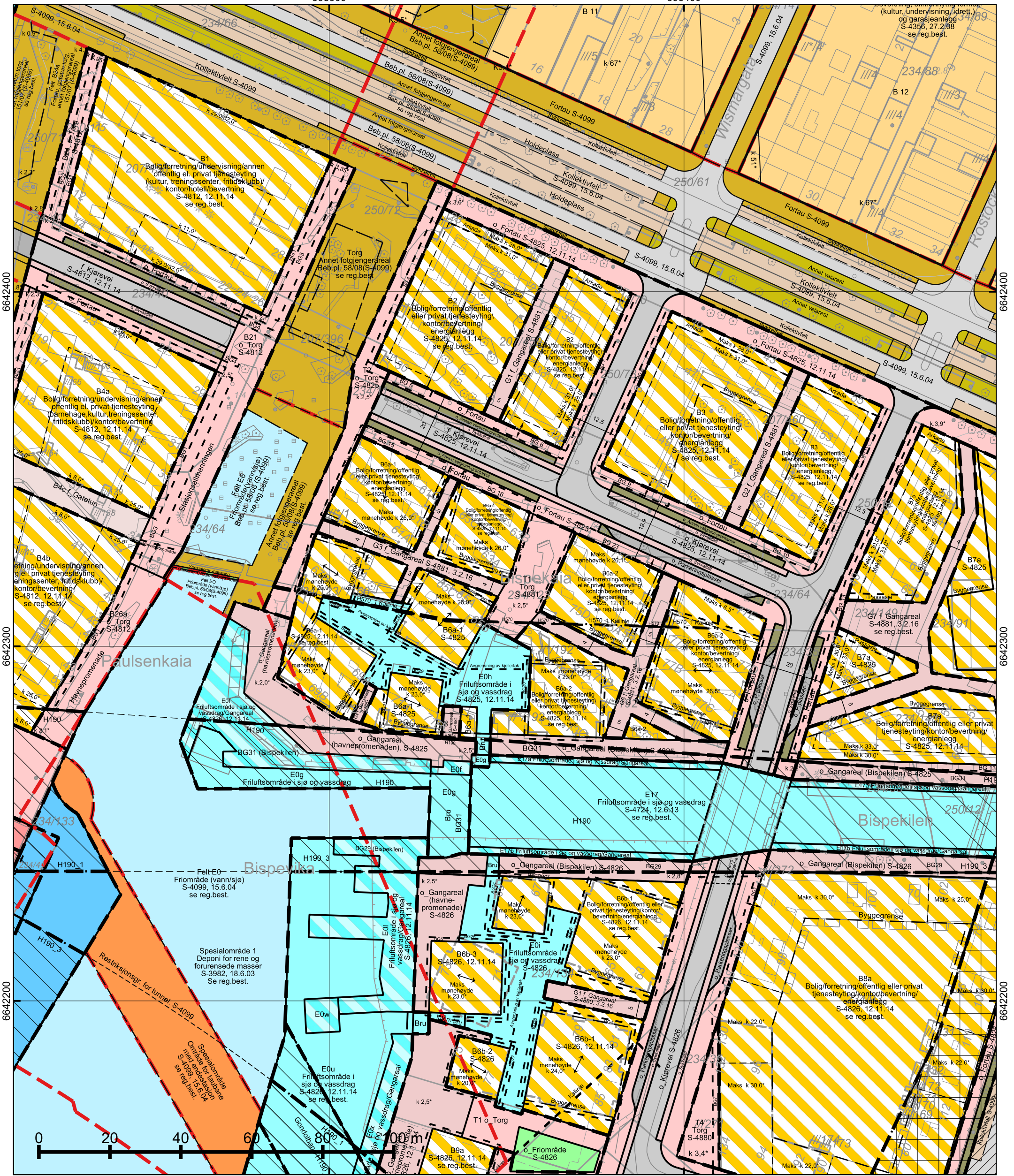
Protokollvitne



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p> | <h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - 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. | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | PlottID/Best.nr: 133228/ 86496327 | Deres ref.: 62747/ PERROL | |
| | Adresse: OPERAGATA 75A | Kommentar: | |
| | Gnr/Bnr: 234/123 | | |



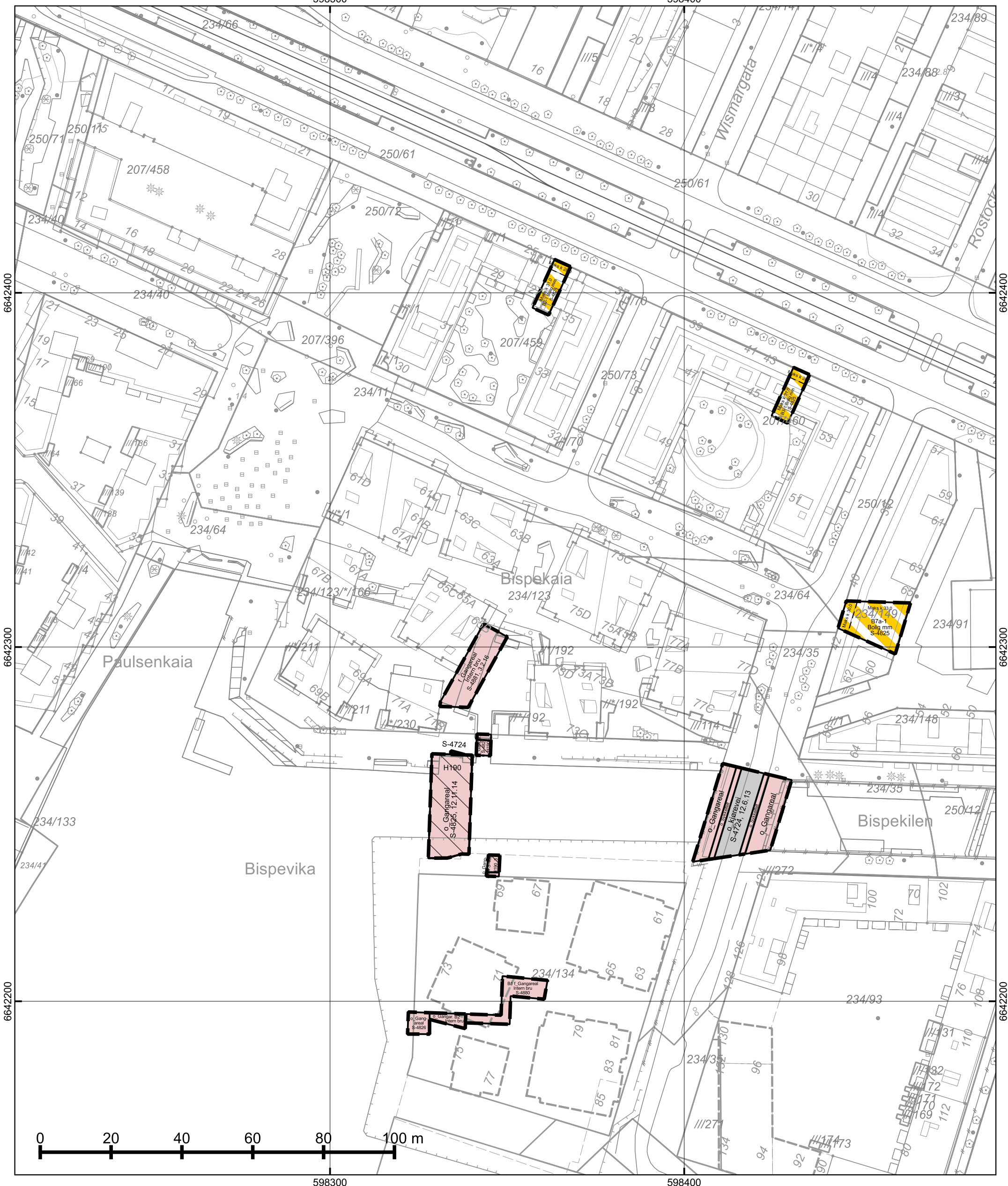
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>Oslo</p> <p>Dato: 14.08.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p> | <p>Reguleringskart</p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3 – Gjeldende kommunediplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>PlottID/Best.nr: 133228/ 86496327</p> | <p>Deres ref.: 62747/ PERROL</p> | |
| | <p>Adresse: OPERAGATA 75A</p> | <p>Kommentar:</p> | |
| | <p>Gnr/Bnr: 234/123</p> | | |

598300

598400



598300

598400

*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 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

Deres ref.: 62747/ PERROL

Adresse: OPERAGATA 75A

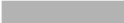


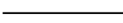
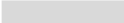
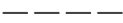

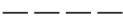



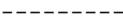






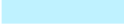




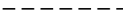



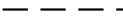

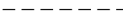

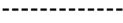
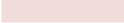

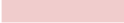

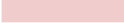




















Kommentar:

Gnr/Bnr: 234/123

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

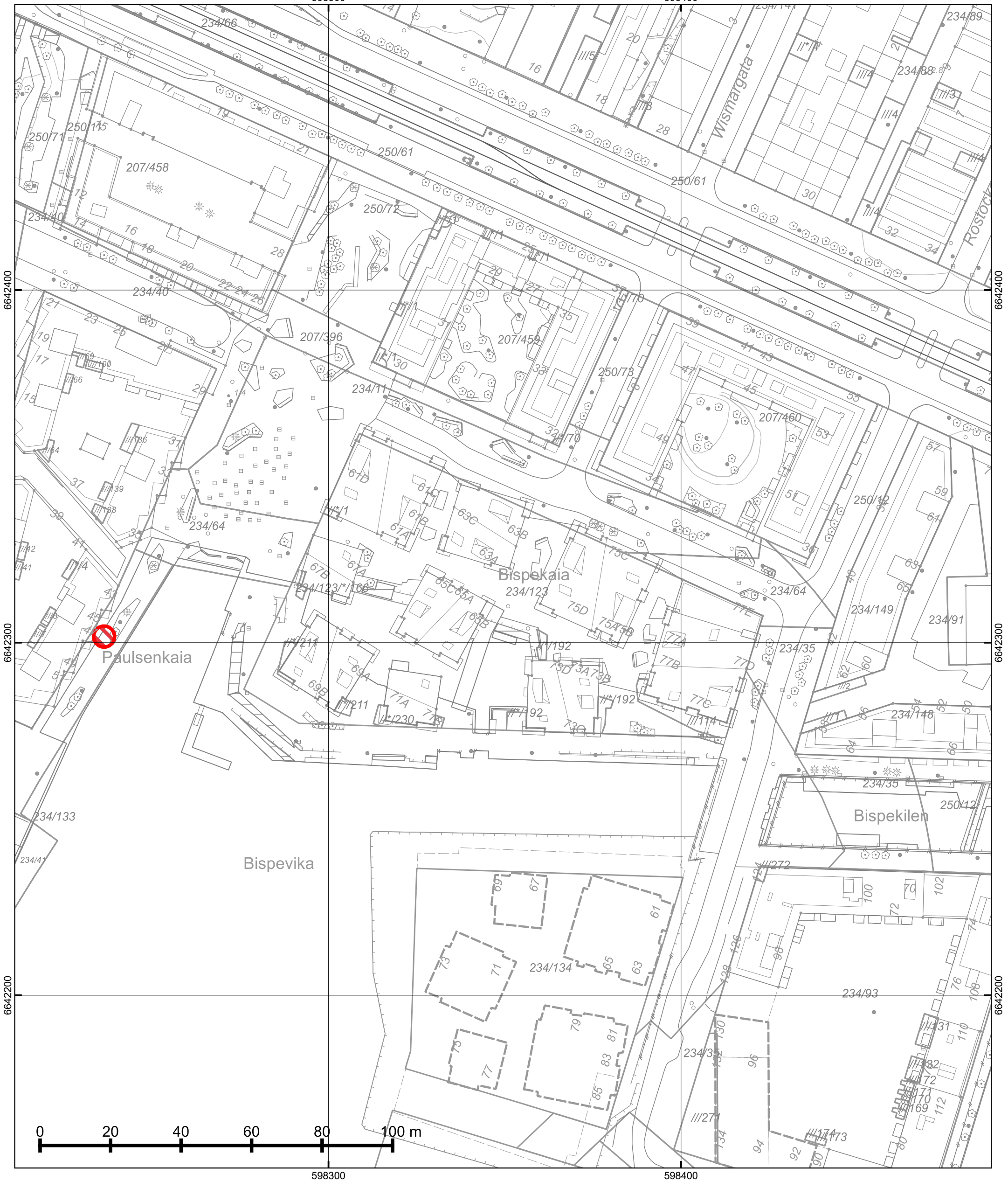
Se tegnforklaring på eget ark

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 - Formålavgrensing |
|  | 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 - Ferdsl |  | 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 | | |

598300

598400



598300

598400

© 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



Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 133228/ 86496327

Adresse: OPERAGATA 75A

Gnr/Bnr: 234/123

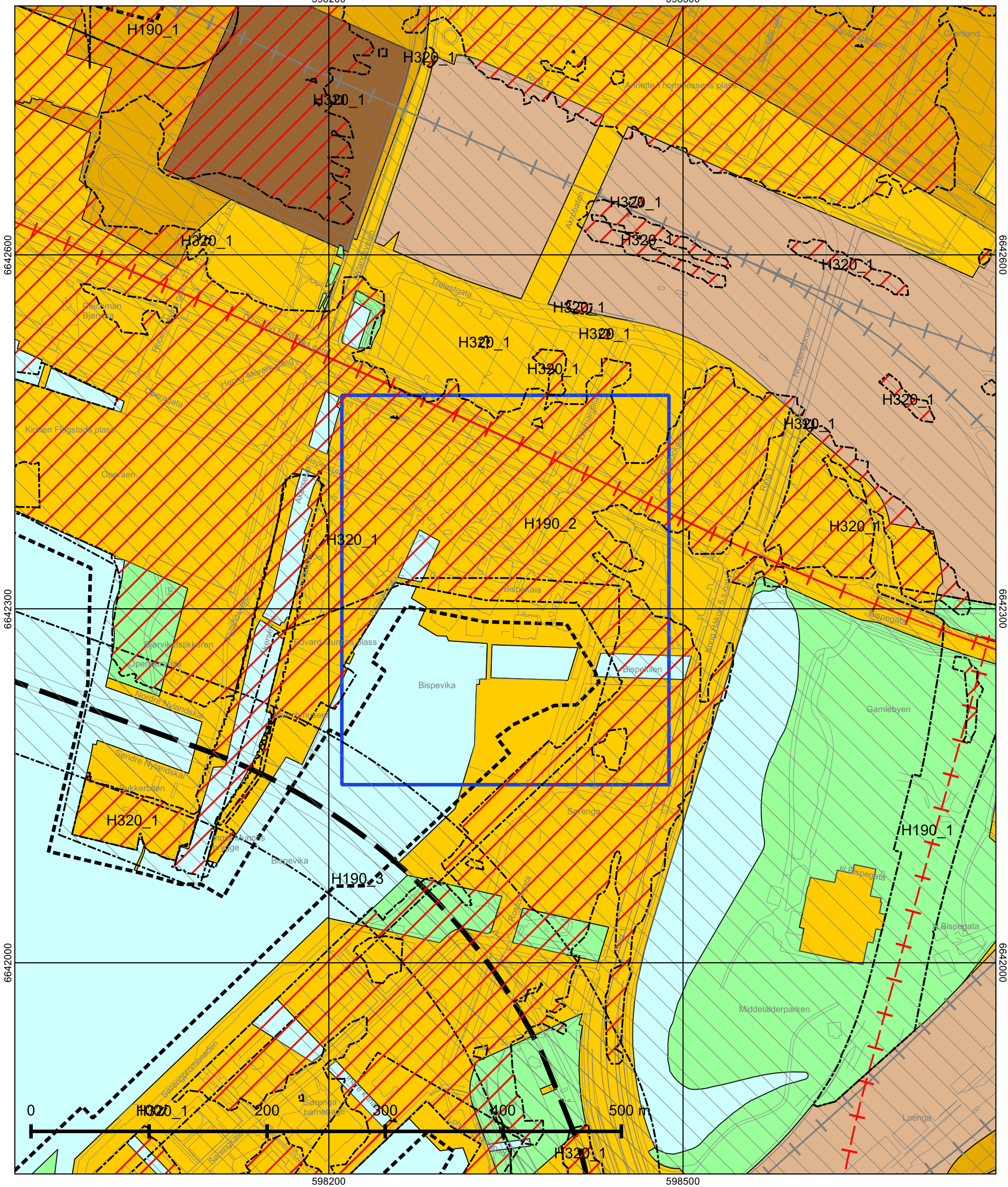
Deres ref.: 62747/ PERROL

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.

598200

598500



598200

598500

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

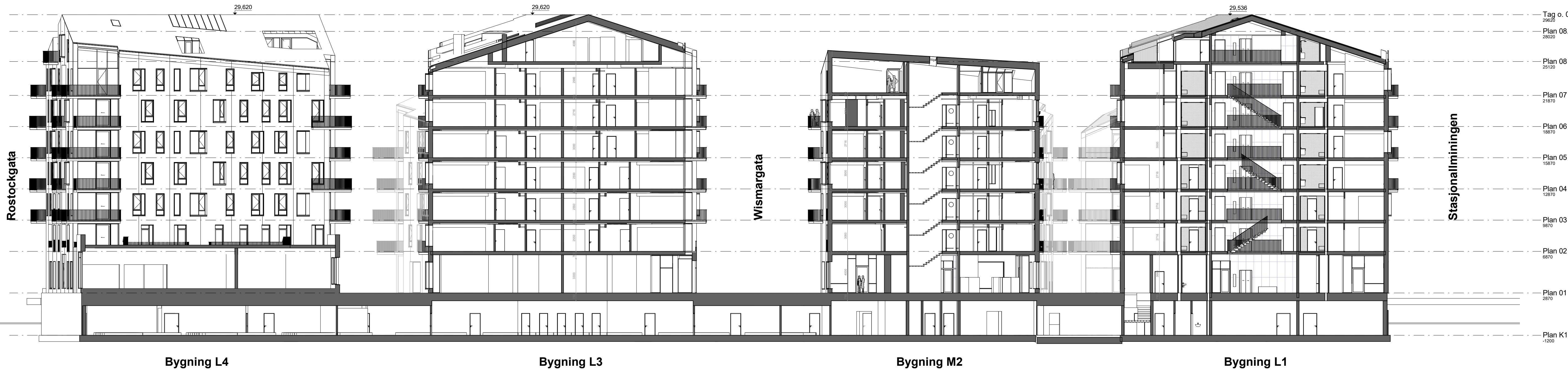
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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 |



A
A_XX_20_03

Hovedsnit - Snit C

| | | | |
|--------------------------------------|-------|----------------------|----------------------------|
| A | | 2018.02.26 | Endringssek |
| REV.: | DATO: | TEGN.: | BESKRIVELSE: |
| BYGGESAK: | | | |
| Bispevika, B6a Rammesøknad | | | |
| Emne: | | | Tegning nr. Revisionsnr.: |
| Hovedsnit - Snit C | | | A_XX_20_03 A |
| Konst./Tegn.: | NP | Kontr.: | IFO |
| Tilskshaver: | | Godk.: | ADS |
| Oslo 5 Utvikling AS | | Mål: | 1:200 |
| Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo | | Dato: 2017.01.26 | |
| Tlf: +47 22 36 60 20 | | Tlf: +45 32 54 21 11 | |
| Sagsnr.: Bispevika, B6a | | Papirformat: A2 | |

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. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan etablere uteservering på 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 unødig eller urimelig hindres.

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

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

Del av Sameiets fellesareal beliggende langs vannkanten skal opparbeides til gangareal/havnepromenade for allmennheten for deretter å overdras vederlagsfritt til Oslo kommune. Arealet er illustrert på tegning inntatt som vedlegg 2 til disse vedtekter. Vedlegg 2 er en foreløpig skisse, og arealet kan endres noe i forbindelse med endelig fradeling/arealoverføring til kommunen. Styret i Sameiet og samtlige seksjonseiere har plikt til å medvirke til overdragelse, overskjøting og fradeling/arealoverføring av arealet til Oslo kommune. Formell overdragelse til Oslo kommune vil finne sted først når Oslo kommune er klare til å overta arealet som en del av den ferdigstilte havnepromenaden, og tidspunktet for dette er ikke avklart på seksjoneringstidspunktet. Deler av arealet er planlagt benyttet til uteservering for næringsseksjonene etter nærmere avtale med Oslo kommune, og frem til arealet er endelig overdratt/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 besluttes 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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 20**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

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

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

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

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

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

§ 22**KAMERAOVERVÅKING**

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

HUSORDENSREGLER 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 garasjelegget 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

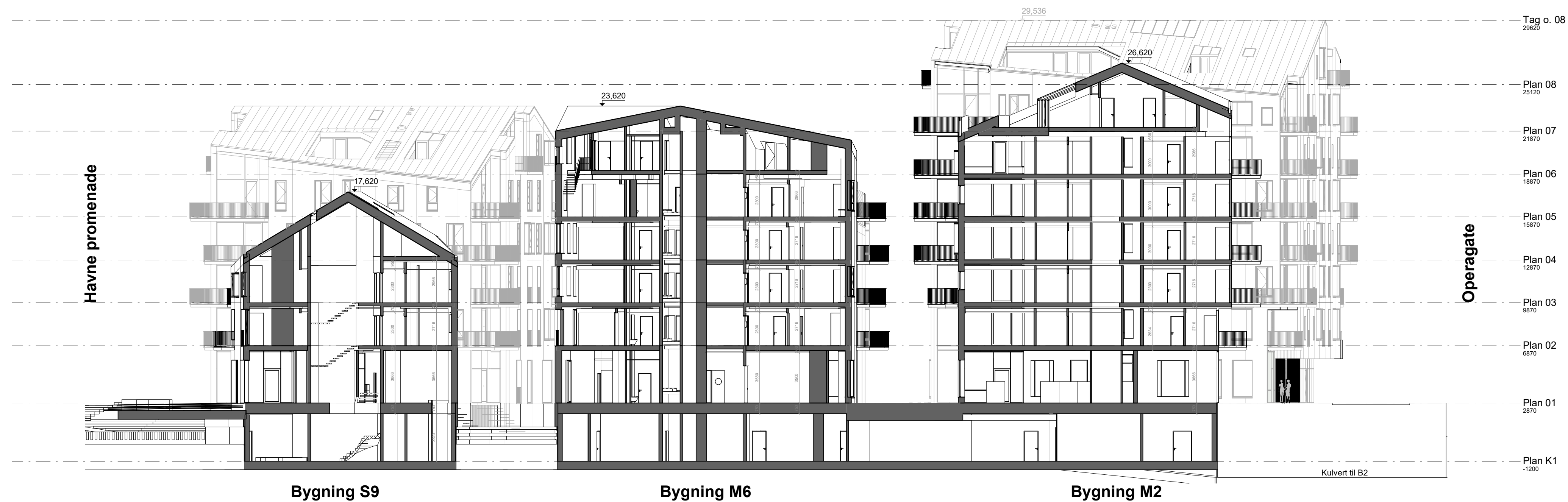
Eiere av parkeringsplasser skal betale oppstillingsplassens andel av Vannkunstens kostnader knyttet til parkeringsplassen, herunder andel av felleskostnader fra Kjellersameiet og Dronninglunden, som eier nedkjøringsrampe og adkomst til Vannkunstens garasje.

§ 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.

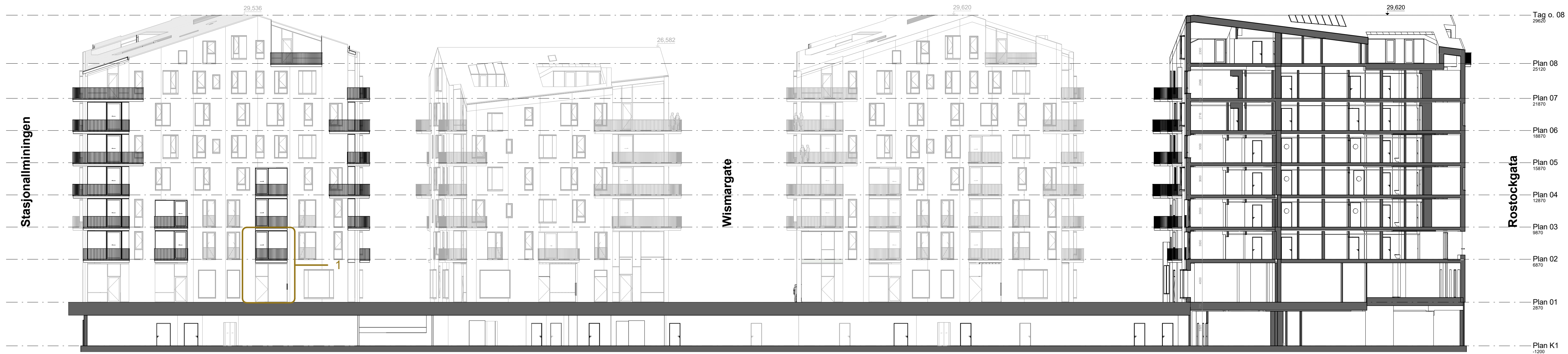
§ 10 Erstatningsansvar

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.



A_XX_20_01^A

| | | | |
|--------------------------------------|-------|----------------------------------------------|----------------------------|
| A | | 2018.02.26 | Endringssek |
| REV.: | DATO: | TEGN.: | BESKRIVELSE: |
| BYGGESAK: | | | |
| Bispevika, B6a Rammesøknad | | | |
| Emne: | | | Tegning nr. Revisionsnr.: |
| Hovedsnit - Snit A | | | A_XX_20_01 A |
| Konst./Tegn.: | NP | Kontr.: | IFO |
| Tilskakshaver: | | Godk.: | ADS |
| | | Mål: | 1:200 |
| Oslo 5 Utvikling AS | | Dato: | 2017.01.26 |
| Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo | | Tlf: +47 22 36 60 20 | |
| ● Arkitekt: tegnestuen vandkunsten | | Krudtølsvej 14 | 1439 København K |
| | | Tlf: +45 32 54 21 11 Sagsnr.: Bispevika, B6a | |
| Papirformat: A2 | | | |



Bygning L4

A
A_XX_20_02

| | | | |
|----------------------------------------------|-------|----------------------------------------------|----------------------------------------|
| A | | 2018.02.26 | Endringssek |
| REV.: | DATO: | TEGN.: | BESKRIVELSE: |
| BYGGESAK: | | | |
| <p>Bispevika, B6a Rammesøknad</p> | | | |
| Emne: | | | Tegning nr. Revisionsnr.: |
| <p>Hovedsnit - Snit B</p> | | | <p>A_XX_20_02 A</p> |
| Konst./Tegn.: | NP | Kontr.: | IFO |
| Tilskakshaver: | | Godk.: | ADS |
| | | Mål: | 1:200 |
| Oslo 5 Utvikling AS | | Dato: | 2017.01.26 |
| Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo | | Tlf: +47 22 36 60 20 | |
| ● Arkitekt: tegnestuen vandkunsten | | Kruttlebsvej 14 | 1439 København K |
| | | Tlf: +45 32 54 21 11 Sagsnr.: Bispevika, B6a | |
| Papirformat: A2 | | | |