

Nabolagsprofil

Rostockgata 65 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika	5 min
Totalt 25 ulike linjer	
0.4 km	
Bjørvika	5 min
Linje 13, 19	
0.4 km	
Oslo S	10 min
Totalt 24 ulike linjer	
0.8 km	
Oslo S/Bussterminal	10 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	
0.8 km	
Grønland	14 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	
1.1 km	

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	11 min
303 elever, 21 klasser	
0.9 km	
Tøyen skole (1-7 kl.)	20 min
351 elever, 17 klasser	
1.6 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	20 min
199 elever, 13 klasser	
1.7 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	20 min
616 elever, 46 klasser	
1.6 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	7 min
429 elever, 30 klasser	
2.4 km	
Heltberg gymnas	19 min
160 elever, 7 klasser	
1.5 km	
Hersleb videregående skole	22 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

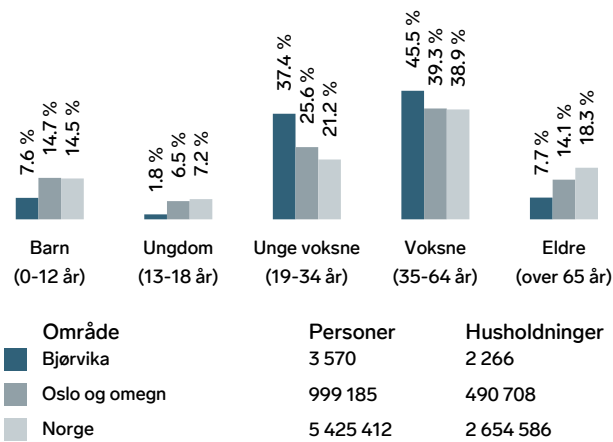
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strekken barnehage (1-5 år)	5 min
53 barn	
0.4 km	
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)	8 min
70 barn	
0.7 km	
Sørenga barnehage (0-5 år)	10 min
119 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Meny Bjørvika	0 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 
0.9 km
- 

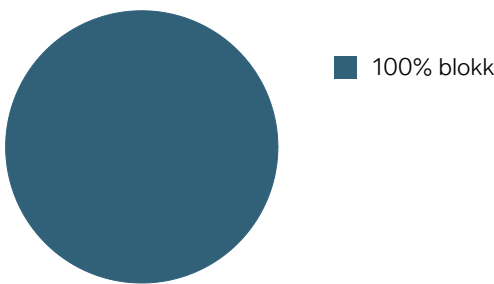
Barry's Barcode

5 min 
- 

SATS Bjørvika

5 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

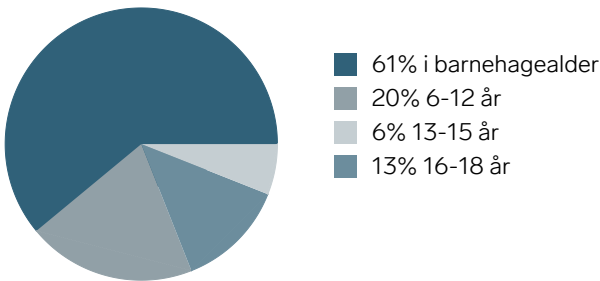
Barcode

5 min 
- 

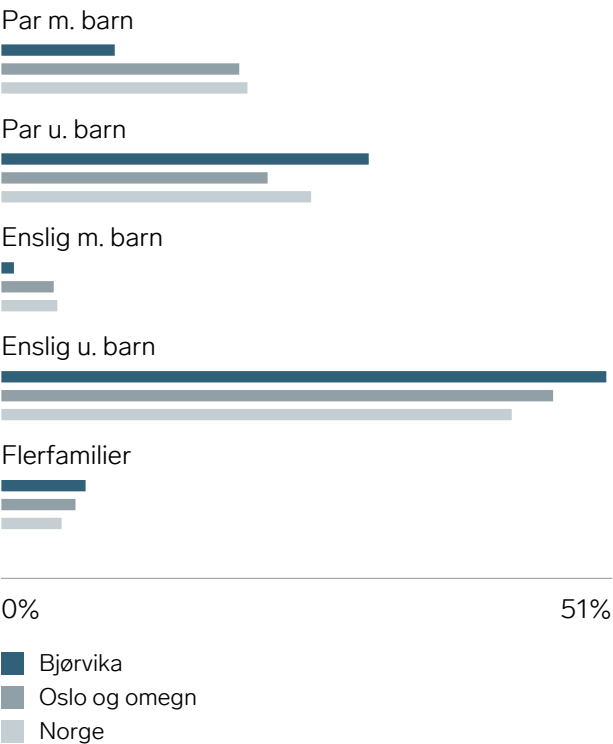
Apotek 1 Bjørvika

2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

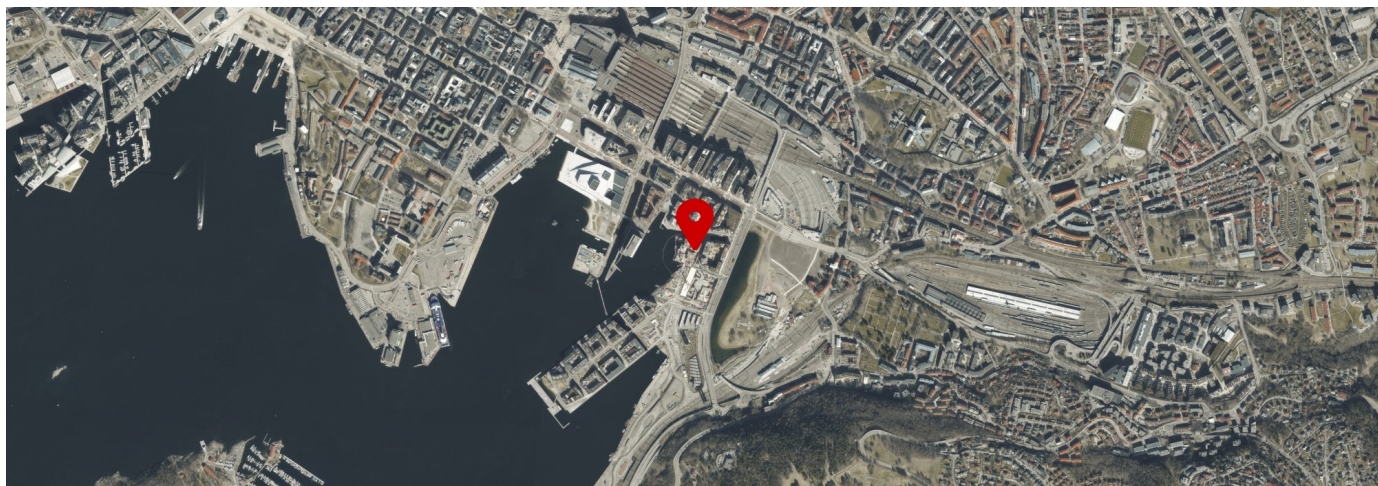


Familiesammensetning



Sivilstand

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



AREALMÅLING

Leilighet

Rostockgata 65
Oslo
Oslo kommune

Besiktningsdato 24.09.2025

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Daglig leder
Lasse Knutsen

Drammensveien 50D
0271 Oslo

Tlf: 94828887
lasse-knu@outlook.com

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Zhengrong Yang
Rekvirent:	Per Henrik Rolfsen
Rekvireringsdato:	21.09.2025
Tilstede:	Zhengrong Yang
Besiktningsdato:	24.09.2025

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 234 ,Bnr: 134
Adresse:	Rostockgata 65
Andelsnummer:	
Seksjonsnummer:	
Postnr. Sted:	Oslo
Byggeår:	2025

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger. Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring. Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

EGEN KOMPETANSE:

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

Oslo, den 26/09/2025

Lasse Knutsen

Lasse Knutsen



AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

Endringer:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
4 . etasje	76			13		
SUM BYGNING	76			13		
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

MERKNADER OM AREALET:

Arealmåling er utført med laser. Det er ikke blitt målt tilhørende bod-areal.

Egenerklæring

Rostockgata 65, 0194 OSLO

29 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Rostockgata 65

Postadresse

Rostockgata 65

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

04.2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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 selger

Selger

Chen, Shaomei

Selger

Yang, Zhengrong

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

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

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
Chen, Shaomei

Date
2025-09-29

Identification

 **bankID** Chen, Shaomei

Name
Yang, Zhengrong

Date
2025-09-29

Identification

 **bankID** Yang, Zhengrong



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Chen, Shaomei
Yang, Zhengrong

29/09-2025
16:23:52
29/09-2025
18:36:27

BANKID
BANKID

Overtakelsesprotokoll leilighet - Vannkunsten Syd - 10.4.3

1 - Kontraktarbeidene

Overtakelse i henhold til kontrakt

Prosjektnavn / Enhet	Vannkunsten Syd - 10.4.3
Adresse	Rostockgata 65 0194 Oslo
Overleveringsdato	24.09.2025
Eksportdato	24.09.2025 13:43

2. Deltagere / tilstede:

Entreprenøren og eventuelle rådgivere, samt forbrukeren eller forbrukerens fullmektig.

Totalentreprenør	
Firma	Veidekke Ettermarked
Navn	Tom Bjørk

Byggherres representant	
Firma	Byggherres representant
Navn	Nicolay Schrøder

Kjøper	
Navn	Shaomei Chen

Kjøper	
Navn	Zhengrong Yang

3. Juridiske parter:

Juridiske parter

Byggherre	
Navn	Vannkunsten Syd Bolig AS
Organisasjonsnummer	

Totalentreprenør	
Navn	Veidekke
Organisasjonsnummer	

Kjøper	
Navn	Zhengrong Yang
Adresse	.
Mobilnummer	48367799
E-post	yang6907@gmail.com

Kjøper	
Navn	Shaomei Chen
Adresse	.
Mobilnummer	939 75 198
E-post	shaomei0108@gmail.com

4 - Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon er fremlagt i tilknytning til overtakelsesforretningen:

Ferdigattest	Nei
---------------------	-----

Midlertidig brukstillatelse	Ja
------------------------------------	----

Brukerveiledning for boligen	Ja
-------------------------------------	----

Samsvarserklæring for elektriske anlegg	Ja
Foreligger enten i papir eller i digital form	

Merknader	Kontraktspart 2, Zheng Rong, har fått beskjed om å levere gyldig fullmakt til fullmaksthaver ila dagen i dag (24.09.25) og som igjen må leveres til megler eller selger.
------------------	--

5 - Nøkler

Følgende nøkler er mottatt av forbruker(e):

Ytterdør	3
Antall nøkler til ytterdør	

Bod	2
Antall nøkler til bod	

Hengelås for bod	1
-------------------------	---

Innedørnøkler	3
----------------------	---

Postkassenøkkel	3
------------------------	---

Bilde av nøkler	17587069714491522979370154290732.jpg 1758712639616312895007074808913.jpg
------------------------	---

6 - Målerstand

Følgende målestandsverdier protokollføres og tilknyttes forbrukers boligenhet.

Strømmålerstand	448
Strømmåler nummer	7359992931696990
Fjernvarmemålerstand	327
Fjernvarmemåler nummer	72571871
Varmtvannsmålerstand	0.172
Varmtvannsmåler nummer	80043532
Bilder av målere	17587114740921224889192670587768.jpg 17587140921444120217109340323755.jpg 17587116399531173391990257451410.jpg 17587115388626098922735159213023.jpg

7 - Mangler

Boligen/kontraktarbeidet er besiktiget med følgende eventuelle mangler:

#454498 - Duke på solskjerming utenfor skyvedør er slakk på h side sett fra innsiden	
#461946 - Glassmester sjekker glass da eier sier de ser riper. VD mener dette er innafor glassstandard og må godtas	Gjelder oppe på glasset helt til høyre
#461947 - Ser ringer etter sliping av glass.	Gjelder selve åpningsvindu
#461948 - Mulig små riper på glasset sees på og vurderes av glassmester.	
#461950 - Skyvedør gnager litt oppe ved bruk	
#461956 - Skade li bunn av skuff	

8 - Overtakelse

Alternativ 1: Forbrukeren overtar kontraktarbeidene.	Ja
---	----

Alternativ 2: Forbrukeren nekter å overta kontraktarbeidene.	Nei
---	-----

Forbrukerens eventuelle begrunnelse for å nekte overtakelse:	
(Fylles kun ut ved valg av alternativ 2)	

Entreprenørens eventuelle innsigelser mot forbrukers nektelse:	
(Fylles kun ut ved valg av alternativ 2)	

Tilbakehold/deponi	
---------------------------	--

Strømlleverandør

Strømselskap	Fjordkraft
Strømvtale	Strøm til Spotpris
Navn	Shaomei Chen
E-post	shaomei0108@gmail.com
Målnummer	7359992931696990
Målerstand	448

Sjekkpunkter

Synlige overflater, vegg tak og gulv.	Ja
Vinduer og dører	Ja
Glassruter	Ja
Innredning bad, garderobe og kjøkken	Ja
Sanitærutstyr	Ja
Ventilasjon	Ja
Komfyrvakt	Ja
Tilvalg i hht kontrakt	Ja
Stoppekraner og automatisk vannstopper	Ja
FDV dokumentasjon	Ja
Se informasjon om tilgang til www.boligperm.no	
Brannslukker er levert	Ja
Reklamasjoner	Ja
Evt reklamasjoner legges inn i Rubus	
Forsikringer innbo	Ja
Boligeier tegner egen innboforsikring fra signert overtagelse	

Eksportdato: 24.09.2025

Kjøper

Shao mei Chen Shaomei Chen

Kjøper

Shao mei Chen Zhengrong Yang

Eksportdato: 24.09.2025

Veidekke Ettermarked

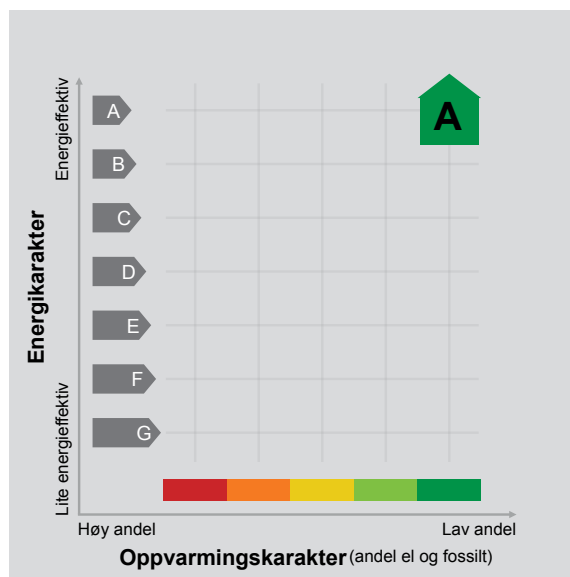
 Tom Bjørk

Byggherres representant

Nicolay Schrøder Nicolay Schrøder

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Rostockgata 65
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301007189
Merkenummer	Energiattest-2025-169131
Dato	16.09.2025
Innmeldt av	Multiconsult AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/>.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2025
Bygningsmateriale:
BRA: 76
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

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.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rostockgata 65	301007189	H0307	19	0	
Rostockgata 65	301007189	H0406	27	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2025

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	197 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,83 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	81,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.06.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,40 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	16.9.2025
--------------------	-----------

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS
-------	-----------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	17,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	5,2 kWh/år
Pumper	0,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	85,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 808 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,70 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 200 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,70 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 808 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 896 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 912 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 808 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,5 %
--------------------------------------	--------



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Husordensregler for boligseksjonene i Vannkunsten Syd

Vannkunsten Syd skal være et godt sted å bo, og et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø. Seksjonseierne og beboerne er ansvarlige for at reglene overholdes også av sine gjester og besøkende.

1) INNLEDNING

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

2) INNENDØRS FELLESAREAL

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

3) UTENDØRS FELLESAREAL / KJELLER

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

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

4) LEILIGHETER

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

5) BALKONGER

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

6) RO OG ORDEN

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

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

7) KRAV OM KILDESORTERING

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

8) SKILT OG OPPSLAG

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

9) BREDBÅND

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

10) BOD

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

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

11) DYREHOLD

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

12) GARASJE

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

13) TRYGGHET

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

14) BRANNALARM, SPRINKLER OG BRANNVERN

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

15) MELDEPLIKT

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

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd ("**Sameiet**") består av 90 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"), med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt

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

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

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

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

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

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

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og karnapper er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser

gis således tilsvarende anvendelse på de utragende deler av bygget. Dette innebærer at utragende balkonger og karnapper skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant.

§ 2-2 Fellesarealer

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

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

- Næringsseksjonene skal ha felles, eksklusiv bruksrett til arealer markert i lysegrønn farge på plantegninger inntatt som **vedlegg 1**. Arealene består av felles kommunikasjonsareal
- Boligseksjonene skal ha felles, eksklusiv bruksrett til arealer markert i lyseblå farge på plantegninger inntatt som **vedlegg 1**. Arealene består av avfallsrom, fellesrom, kommunikasjonsarealer og sjakter

Regler for bruk av fellesrommet i hus 10 som inngår i boligseksjonenes eksklusive fellesareal, fastsettes av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 28.

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

Det er tinglyst en erklæring på Eiendommen 5. juli 2016, som gir allmennheten rett til ferdsel på de deler av Eiendommens areal som er regulert til *G1 f_Gangareal* i plan S-4880 som vist på kartbilag vedlagt erklæringen (kart over Bispevika Syd datert 13. mai 2015). Kartbilaget er ikke i samsvar med det som er bygget. Korrekt og oppdatert kartbilag er som vist i **vedlegg 2**.

I henhold til plan S-4826 er reguleringsfelt E0i, det indre vannspeilet på Sameiets eiendom, regulert til offentlig areal og skal dermed være tilgjengelig for allmennheten.

Enkelte arealer i plan S-4826, som er regulert til *o_gangareal (Havnepromenade)* og *T1 o_Torg*, vil bli delvis liggende innenfor Sameiets eiendom. Av den grunn er det tinglyst en erklæring på Eiendommen som sikrer allmennhetens rettigheter til de nevnte arealene. Sameiet plikter å medvirke til slik tinglysing, samt til ev. overdragelse av arealene til kommunen eller inngåelse av avtaler med kommunen i forbindelse med deling av vedlikeholdsansvar og -kostnader for de nevnte arealene, dersom det blir aktuelt. Arealene er som vist på **vedlegg 3**.

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

§ 2-4 Kjellerarealer og parkering

I byggets kjelleretasje er det etablert diverse fellesarealer, tekniske rom, boder, sykkel- og bilparkeringsplasser mv. Kjelleretasjen er, med unntak av kommunikasjonsarealer som vist på plantegning inntatt som **vedlegg 4** til disse vedtektene, fradelt som en egen matrikkelenhet, med gnr. 234 bnr. [under fradeling] ("**Anleggseiendommen**"). Anleggseiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie ("**Kjellersameiet**"), der hhv. Sameiet, næringsseksjonene i Sameiet, samt eiere av parkeringsplasser i Anleggseiendommen, vil være sameiere.

Kjellersameiet vil ha egne vedtekter som regulerer hvilke rettigheter og plikter sameierne i Anleggseiendommen har. Følgende rettigheter vil i tillegg inntas i erklæring som tinglyses på Anleggseiendommen:

- Sameiets rett til 189 sykkelparkeringsplasser i Anleggseiendommen,
- Sameiets rett til adkomst til Sameiet via Anleggseiendommen,
- Sameiets samt rett til bruk/ nødvendig vedlikehold av tekniske rom og andre fellesfunksjoner som vist på plantegning inntatt som **vedlegg 4**,
- Boligseksjonenes eksklusive rett til 91 boder som vist på plantegning inntatt som **vedlegg 4**,
- Næringsseksjonenes eksklusive rett til FBK-arealer med tilhørende kommunikasjonsarealer (trapper og heiser) og garderobe, som vist på plantegning inntatt som **vedlegg 4**,

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene og relevante boligseksjoner, samt kostnader til fjernvarme og varmtvann for samtlige seksjoner, belastes delvis etter individuelle målere og delvis etter eierbrøk..

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

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

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

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

§ 4

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) vinduer og ytterdører med tilhørende karmen, herunder nødvendig vedlikehold av utvendige eikedetaljer (listverk/ karmen) som seksjonseier har tilgang til fra egen seksjon
- j) teknisk utstyr, som kjølebafler, ventilasjonsaggregat og viftekonvektor

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonens våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

§5

SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

§6

KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA

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

§ 7

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 8

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 9

STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

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

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

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

§ 10

OM STYREMØTER

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

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

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

§ 11

ÅRSMØTET

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

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

§ 12

SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 13

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (pr. e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter,
- oppløsning av sameiet,
- tiltak som går ut over 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 etter) § 22 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 14

OM ÅRSMØTET

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

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

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

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

§ 15

FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 16

MINDRETALLSVERN

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

§ 17

MISLIGHOLD

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

§ 18

FRAVIKELSE

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

§ 19

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
- b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet

d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 22

VELFORENING

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

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

Den enkelte eiendom/seksjonseier er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3-1 over.

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

§ 23

OVERGANGSBESTEMMELSER

§ 23-1 Byggearbeider

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

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

§ 23-2 Gassbeholdere

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

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

§ 23-3 Midlertidig avfallsrom

Det skal etableres et felles avfallshåndteringssystem for næringsseksjonene i Sameiet på naboeiendommen, Mariakvartalet (gnr. 234 bnr. 60), som vil betjene næringslokalene i området. Inntil Mariakvartalet er ferdig oppført og avfallssystemet der kan tas i bruk, skal Sameiets næringsseksjoner ha rett til å benytte en del av snr. 43, som

midlertidig avfallsrom. Idet avfallssystemet i Mariakvartalet kan tas i bruk, opphører samtidig næringsseksjonenes rett til bruk av snr. 43.

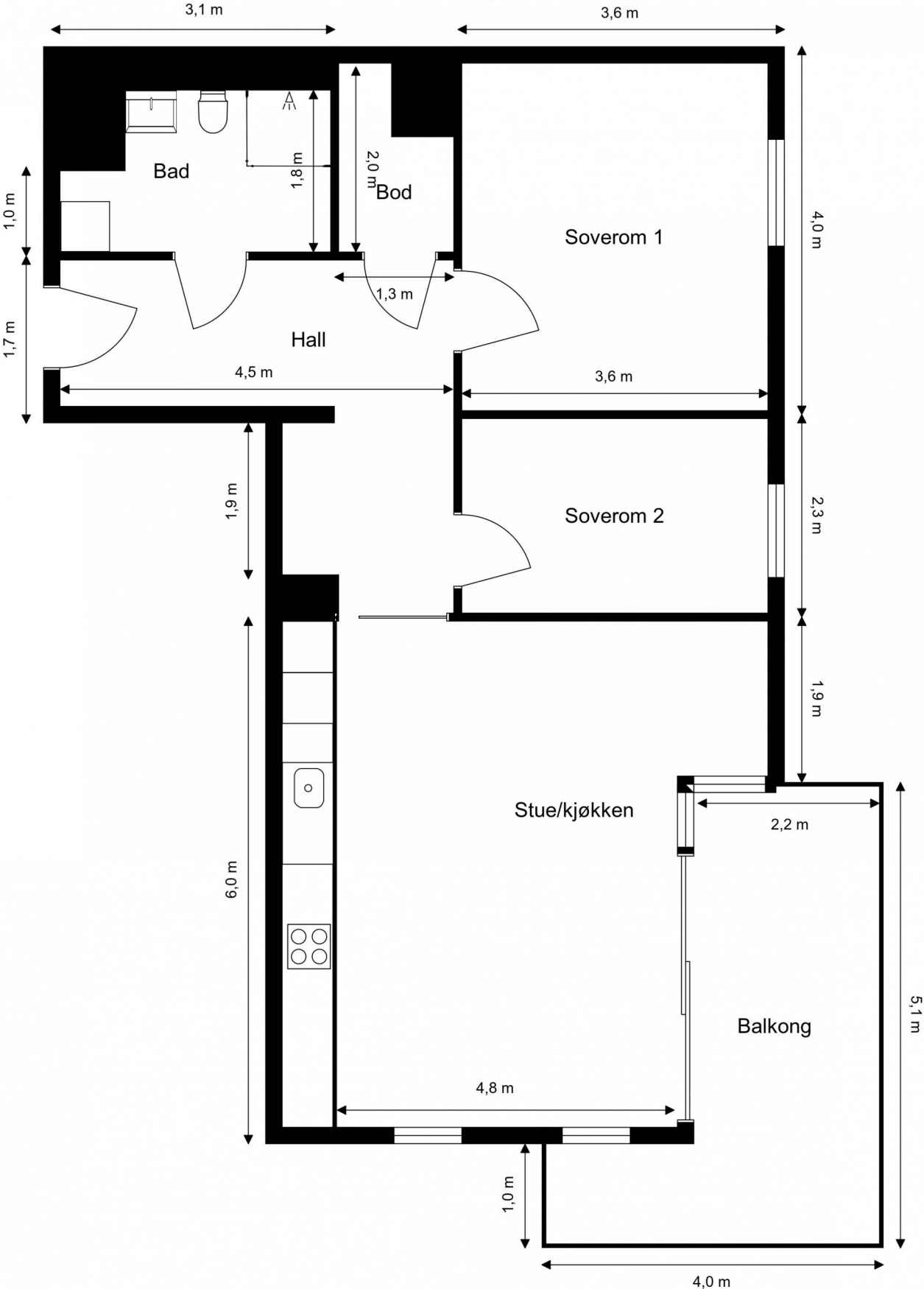
Kostnader til drift og vedlikehold av det midlertidige avfallsrommet dekkes forholdsmessig mellom næringsseksjonene som benytter avfallsrommet. Mariakvartalet skal etter planen være ferdig oppført 4. kvartal 2026.

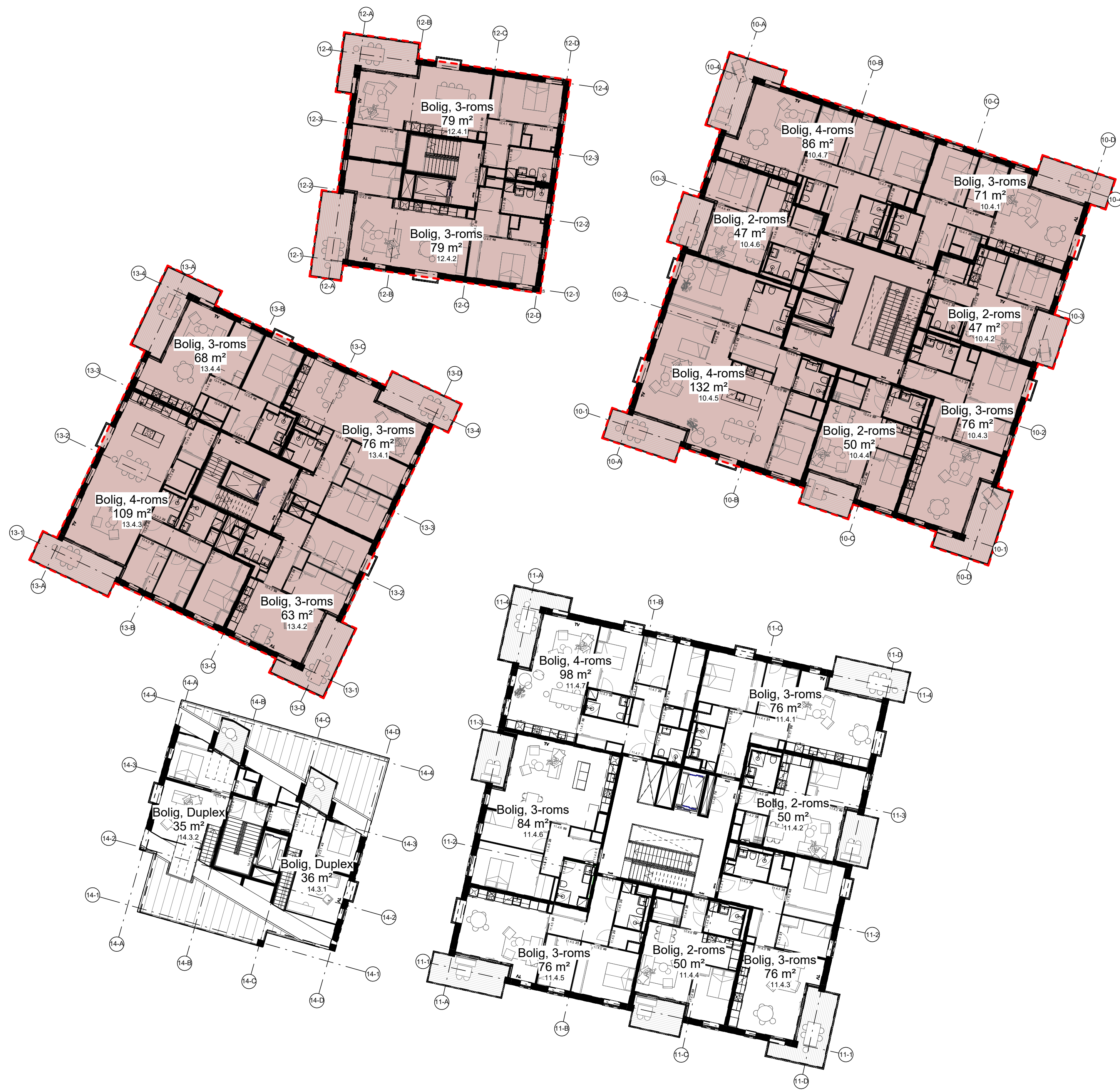
Bestemmelsen her kan ikke slettes før avfallssystemet i Mariakvartalet kan tas i bruk.

VEDLEGG:

- **Vedlegg 1:** Plantegninger som viser fellesarealer i sameiet
- **Vedlegg 2:** Illustrasjon som viser oppdatert utforming av offentlig torg- og gangareal, ref. tinglyst erklæring
- **Vedlegg 3:** Situasjonsplan som viser deler av sameiets eiendommen der offentligheten har rett til adkomst
- **Vedlegg 4:** Plantegning over Anleggseiendommen

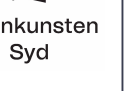
Rostockgata 65
4. etasje





A_06_XX_04

 MBT1 - Boliger med tilhørende fellesarealer

Rev. nr.:	Rev. dato:	Rev. beskrivelse:
BYGGESAK:		
Bispevika, B6b  		
Søknad om midlertidig brukstillatelse, MBT1		
Emne:		
Oversichtsplan, 4. etasje		
Tegnings nr. A_06_XX_04 Revisjon nr.:		
Tilskavher: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20		
Arkitekt: Vannkunsten Krudtåbeveg 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11		
Skala: 1 : 200		
Format: A1		
Tegner: EH		
Kontroll: MRP		
Godkenn: EAR		
Dato: 2025-08-14		



BYGGESAK:			OSU Vannkunsten Syd		S12 L10 M13 S14 L11 </
-----------	--	--	--	--	--



A_30_10_02

BYGGESAK:

Bispevika, B6b

OSU

Vannkunsten Syd

Søknad om endring av gitt tillatelse

Emne:

Facade 10, Øst

Tegnings nr.

A_30_10_02

Revisjon nr.:

Tilsakshaver: OSU

Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo

Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten

Krudtløbsvej 14

1439 København K

Tlf: +45 32 54 21 11

Skala : 1 : 100

Format : A2

Tegner : MHG

Kontrol : MRP

Godkendt: EH

Dato

2024-10-16

S12

M13

S14

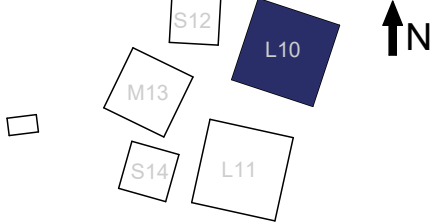
L10

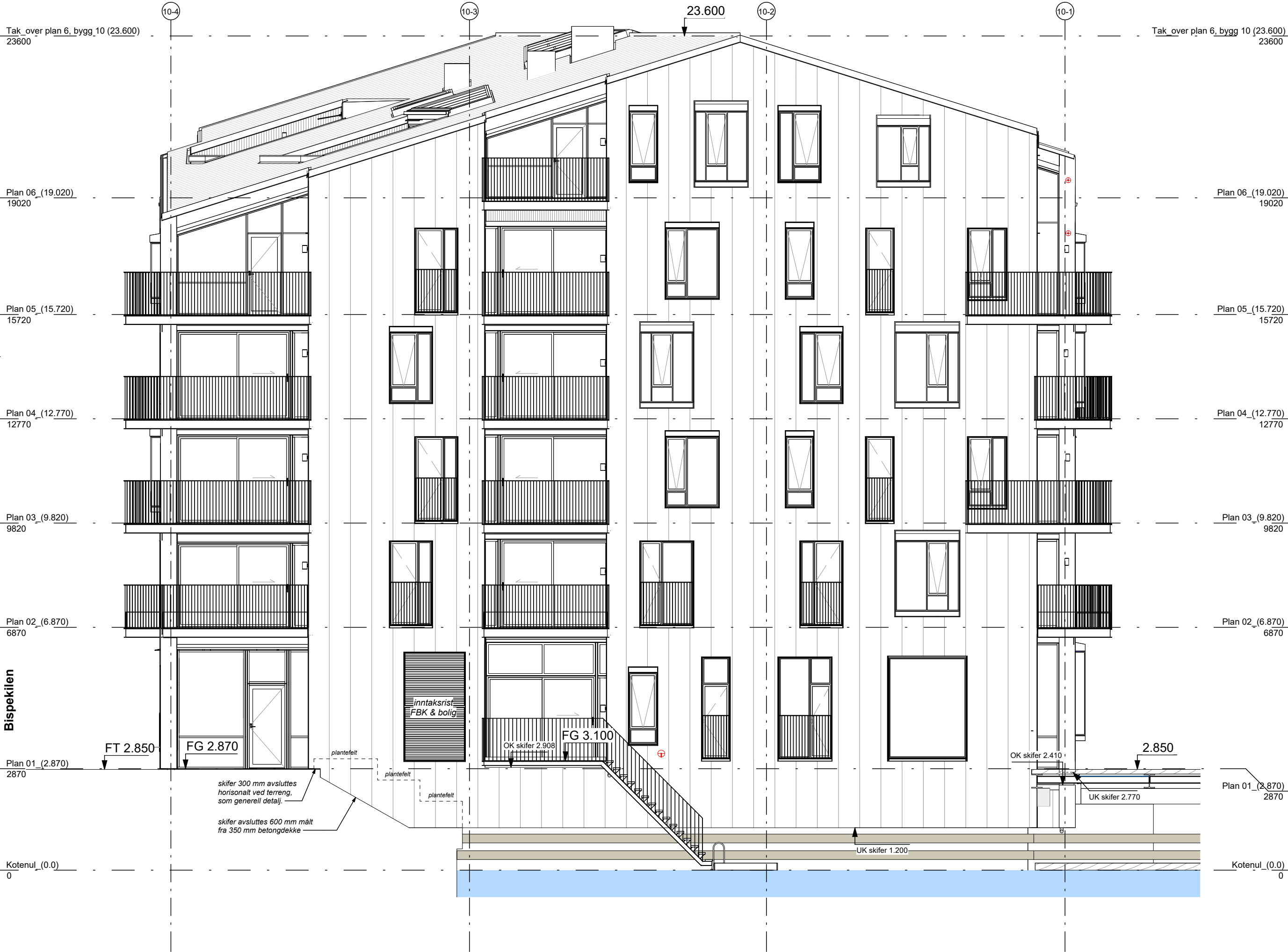
L11

↑N

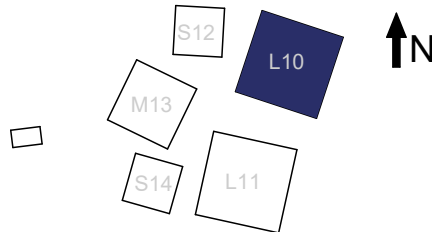


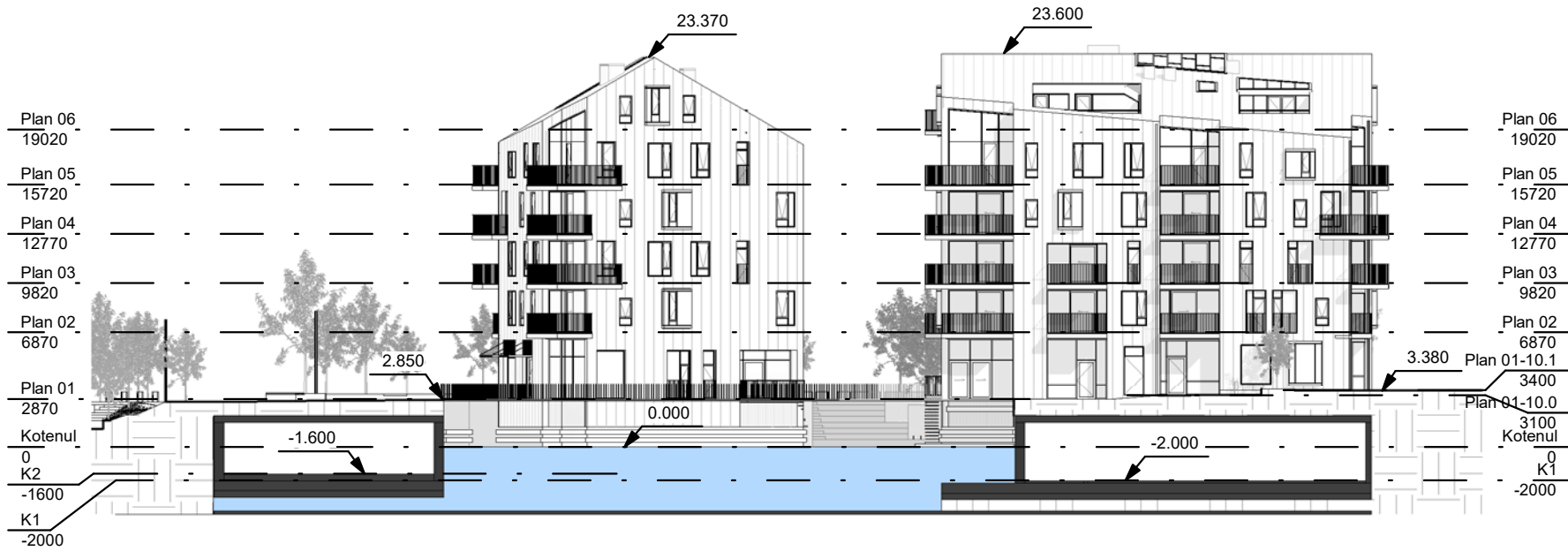
A_30_10_03

BYGGESAK:		 OSU Vannkunsten Syd			
Bispevika, B6b		Søknad om endring av gitt tillatelse		Tegnings nr. A_30_10_03 Revisjon nr.: G	
Emne:		Facade 10, Syd		Skala : 1 : 100	
Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20				Format : A2	
Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11				Tegner : MHG	
				Kontrol : MRP	
				Godkendt: EH	
				Dato 2024-10-16	



A_30_10_04

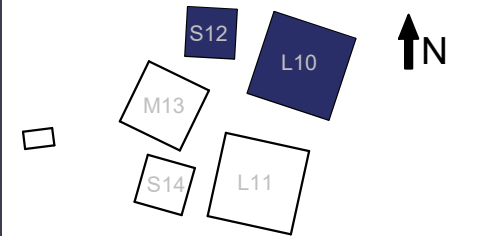
BYGGESAK:		 OSU Vannkunsten Syd			
Bispevika, B6b		Søknad om endring av gitt tillatelse			
Emne:		Facade 10, Vest		Tegnings nr. A_30_10_04 Revisjon nr.:	
Tilskashaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20		Skala : 1 : 100 Format : A2 Tegner : MHG Kontrol : MRP Godkendt: EH		Dato 2024-10-16	
Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11					

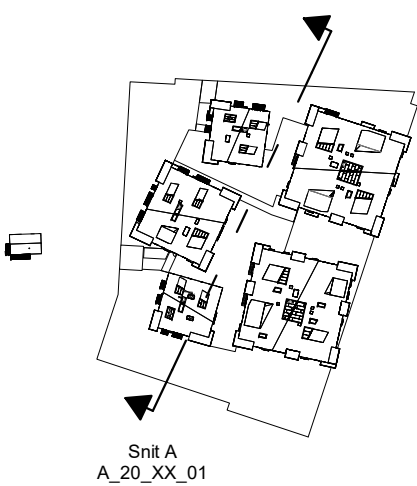
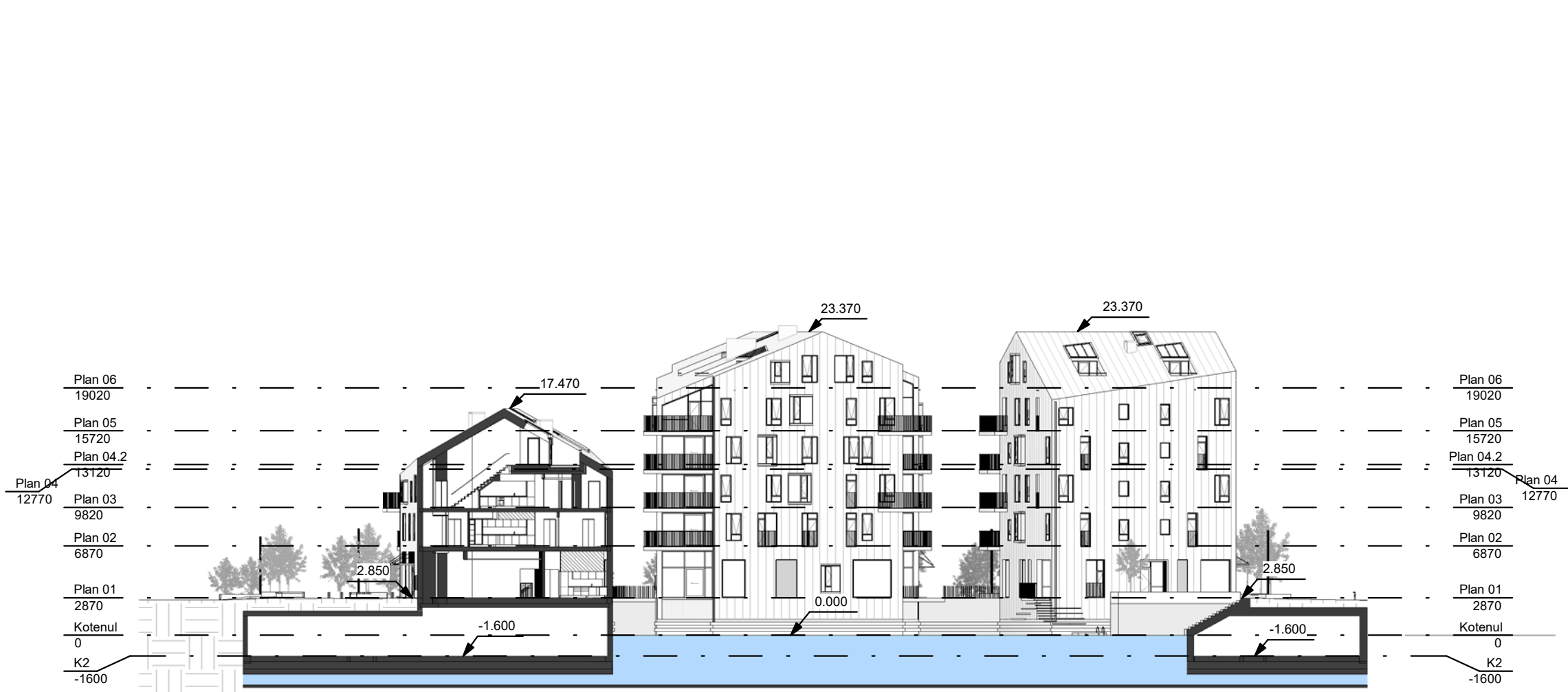


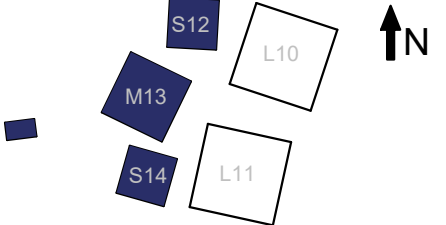
Snit foran hus 12

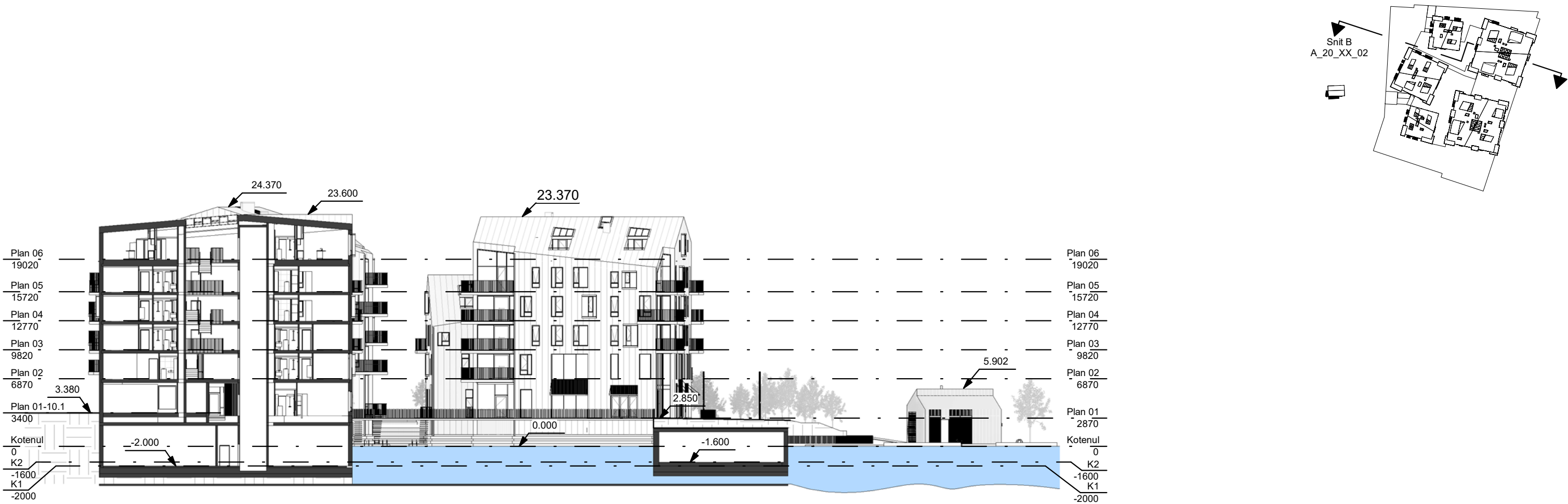
Snit foran hus 10

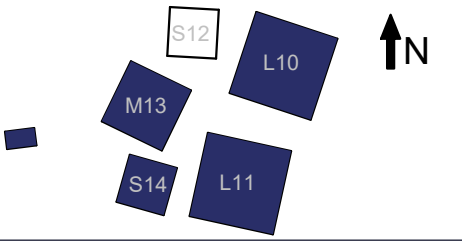


A				2021-10-15				Revideret rammesøknad			
REV.:				DATO:				TEGN.:			
BYGGESAK:				BESKRIVELSE:							
Bispevika, B6b Rammesøknad											
Emne:				Tegnings nr.				Revisionsnr.:			
Snit foran hus 10 og 12				A 20 XX 03				A			
Konst./Tegn.:		MRP		Kontr.:		EH		Godk.:		EAR	
Mål:		1:400		Dato:		2020-12-18					
Tilsakshaver:				OSU							
				Dronning Eufemias gt. 16				0191 Oslo		Tlf: +47 22 36 60 20	
● Arkitekt: Vandkunsten				Krudtløbsvej 14				1439 København K		Tlf: +45 32 54 21 11	



A				2021-10-15		Revideret rammesøknad	
REV.:		DATO:		TEGN.:		BESKRIVELSE:	
BYGGESAK:							
Bispevika, B6b Rammesøknad							
Emne:				Tegnings nr. A 20 XX 01			
Snit A				Revisionsnr.: A			
Konst./Tegn.: MRP		Kontr.: EH		Godk.: EAR		Mål: 1:400	
Tilsakshaver:		OSU		Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo		Tlf: +47 22 36 60 20	
● Arkitekt: Vandkunsten		Krudtløbsvej 14		1439 København K		Tlf: +45 32 54 21 11	



A		2021-10-15		Revideret rammesøknad							
REV.:		DATO:		TEGN.:		BESKRIVELSE:					
BYGGESAK: Bispevika, B6b Rammesøknad											
Emne: Snit B						Tegnings nr. A 20 XX 02					
						Revisionsnr.: A					
Konst./Tegn.:		MRP		Kontr.:		EH		Godk.:		EAR	
Mål:		1:400		Dato:		2020-12-18					
Tilsakshaver:  Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20											
● Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11											



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Per Henrik Rolfsen
ROSTOCKGATA 65

Dato: 25.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519764
8774849

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20250925 for ROSTOCKGATA 65.

GNR. 234 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.2025.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3821.3 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 12 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



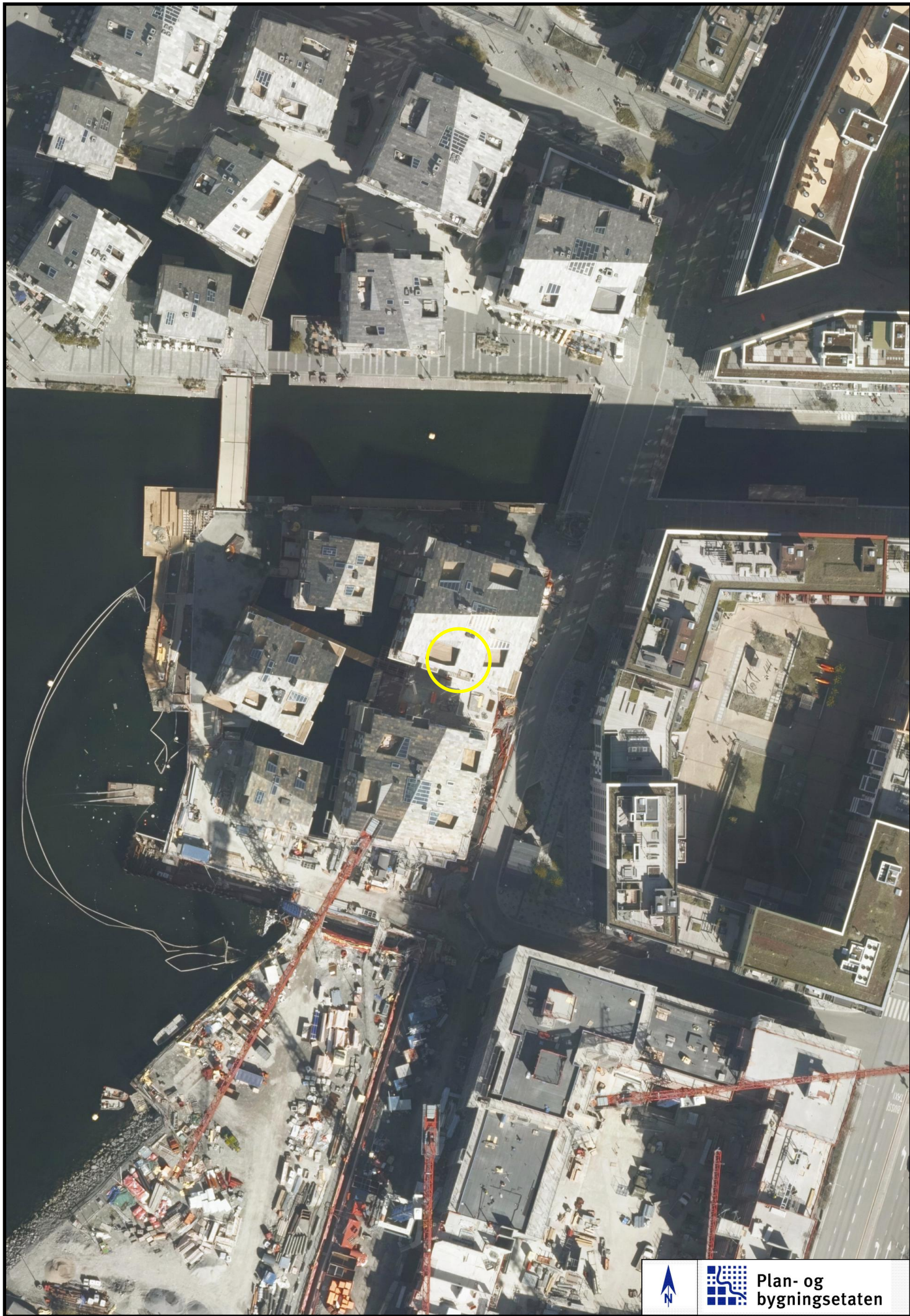
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Plan- og
bygningsetaten

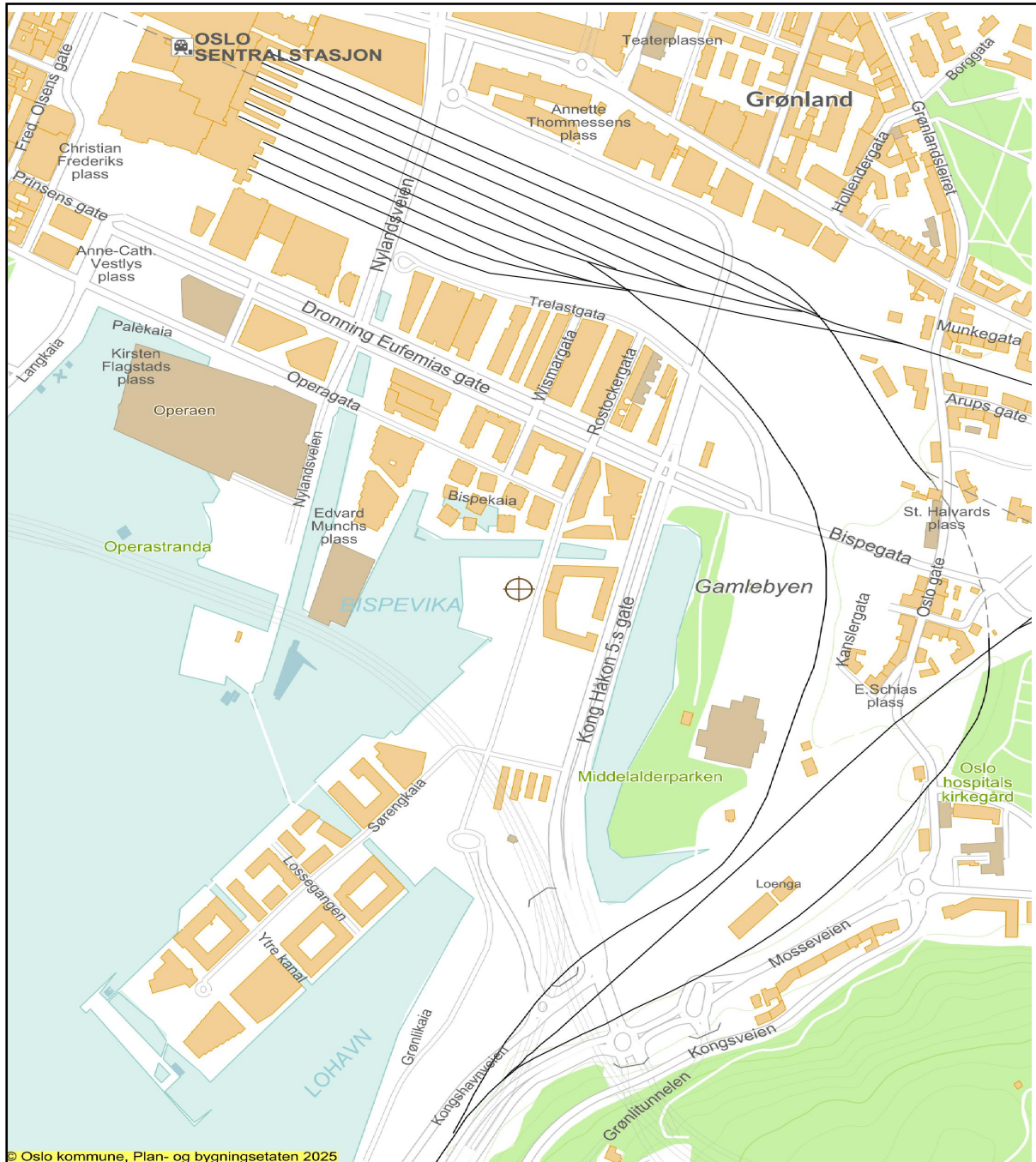
Oversiktskart

Adr.: Rostockgata 65

Bydel : GAMLE OSLO

Gnr bnr : 234 / 134

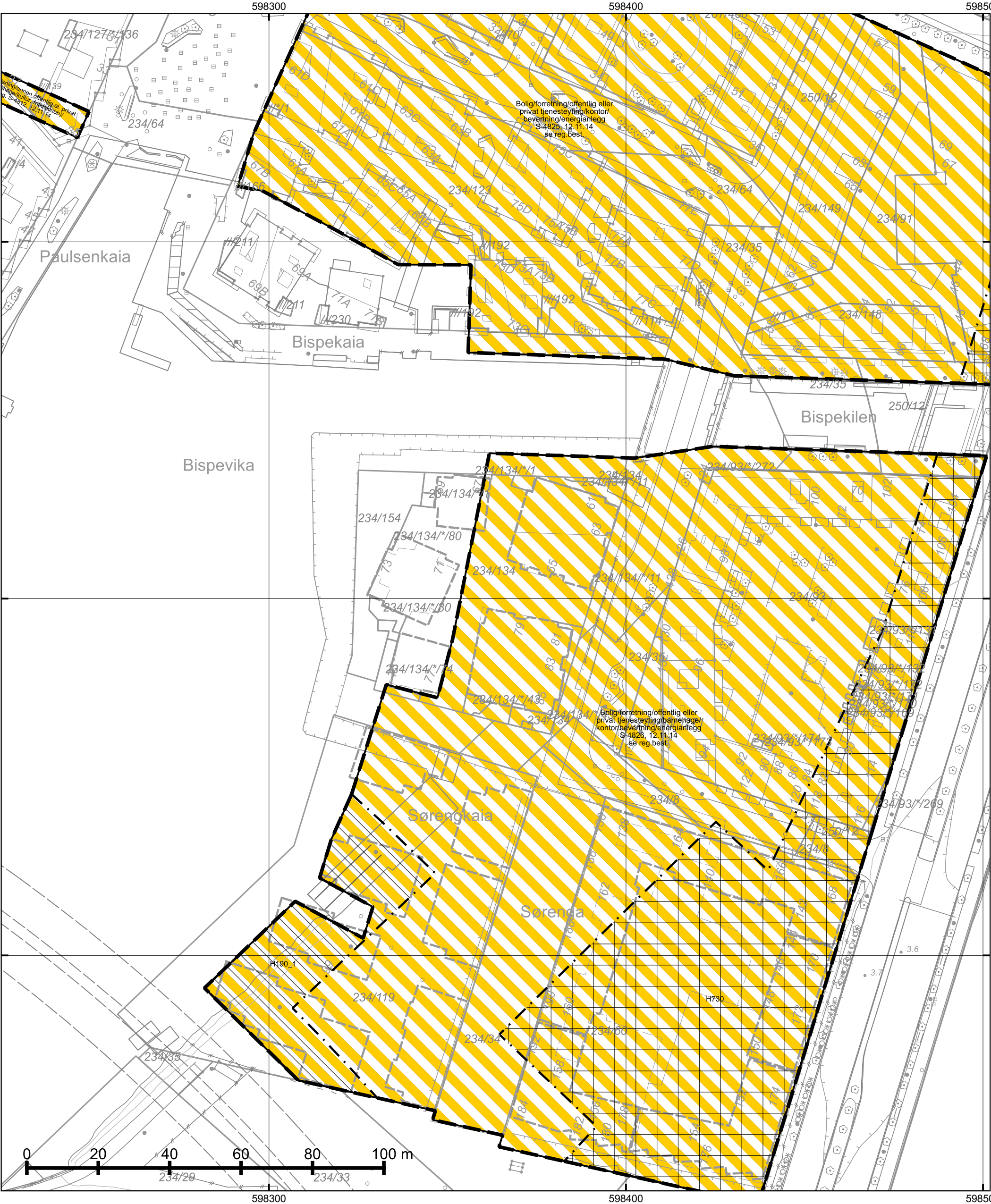
Skolekrets (2020/2021): Gamlebyen



Dato: 25.09.2025

Målestokk 1: 7 500 (A4)





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



Dato: 25.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 331985/ 86519764

Adresse: Rostockgata 65

Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

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

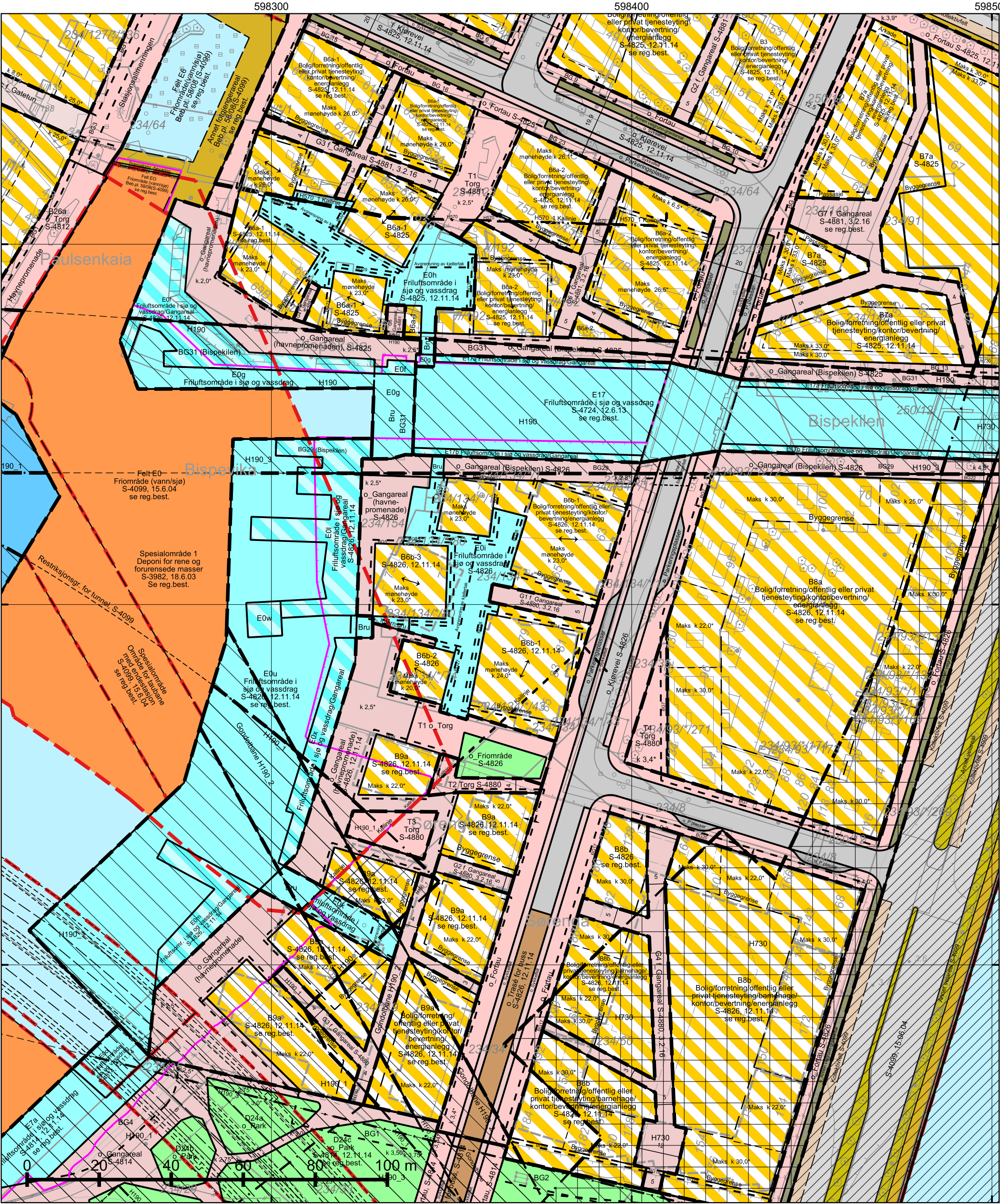
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.09.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 331985/ 86519764

Adresse: Rostockgata 65

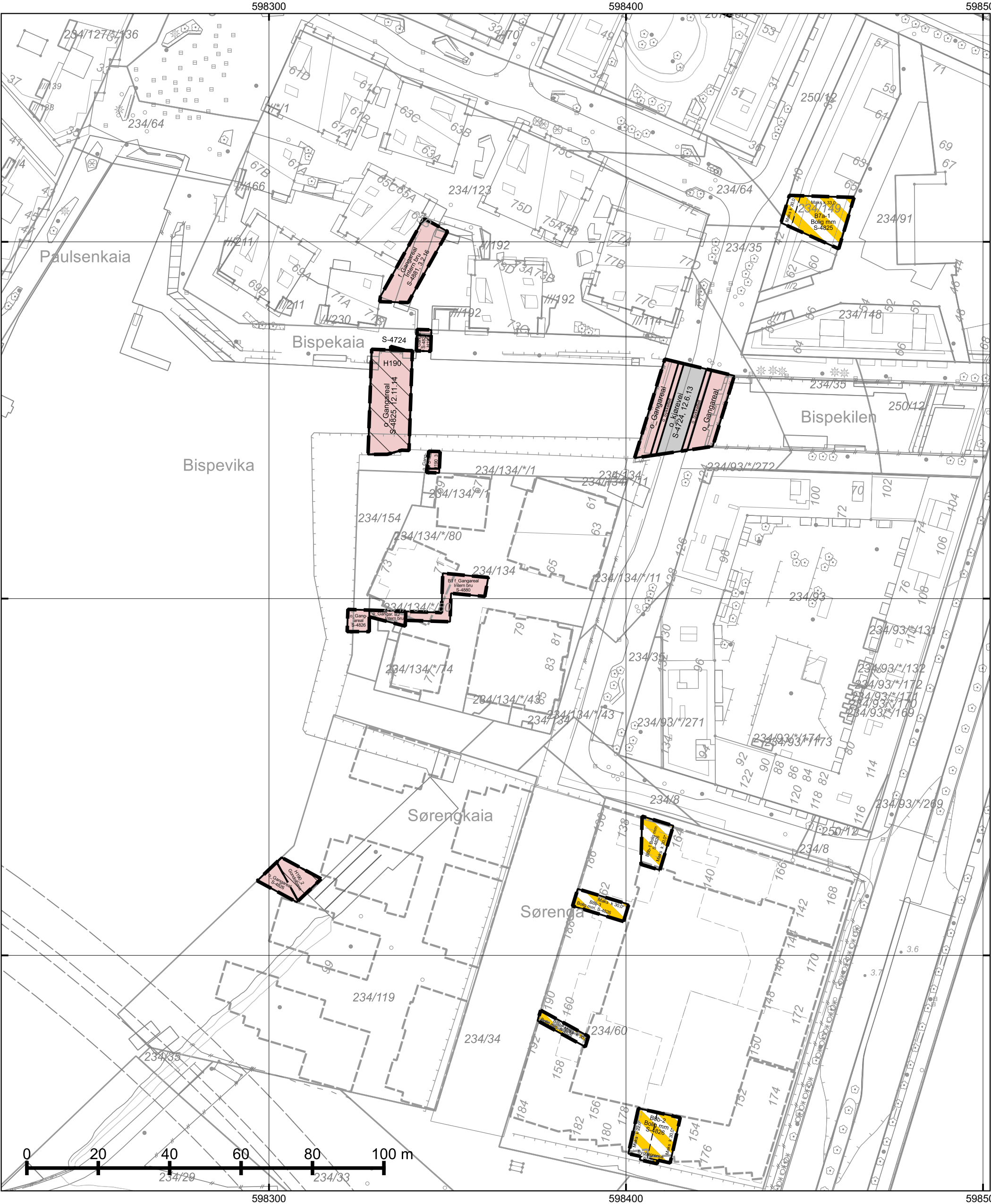
Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 25.09.2025
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, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 331985/ 86519764

Adresse: Rostockgata 65

Gnr/Bnr: 234/134

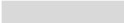
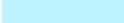
Deres ref.:

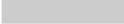
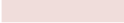
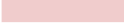
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2014 - Gatetun
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	2082 - Parkeringsplasser
	3040 - Friområde
	3050 - Park
	6100 - Ferdsel
	6700 - Friluftsområde
	6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
	6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

	668 - Spesialområde bevaring annet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

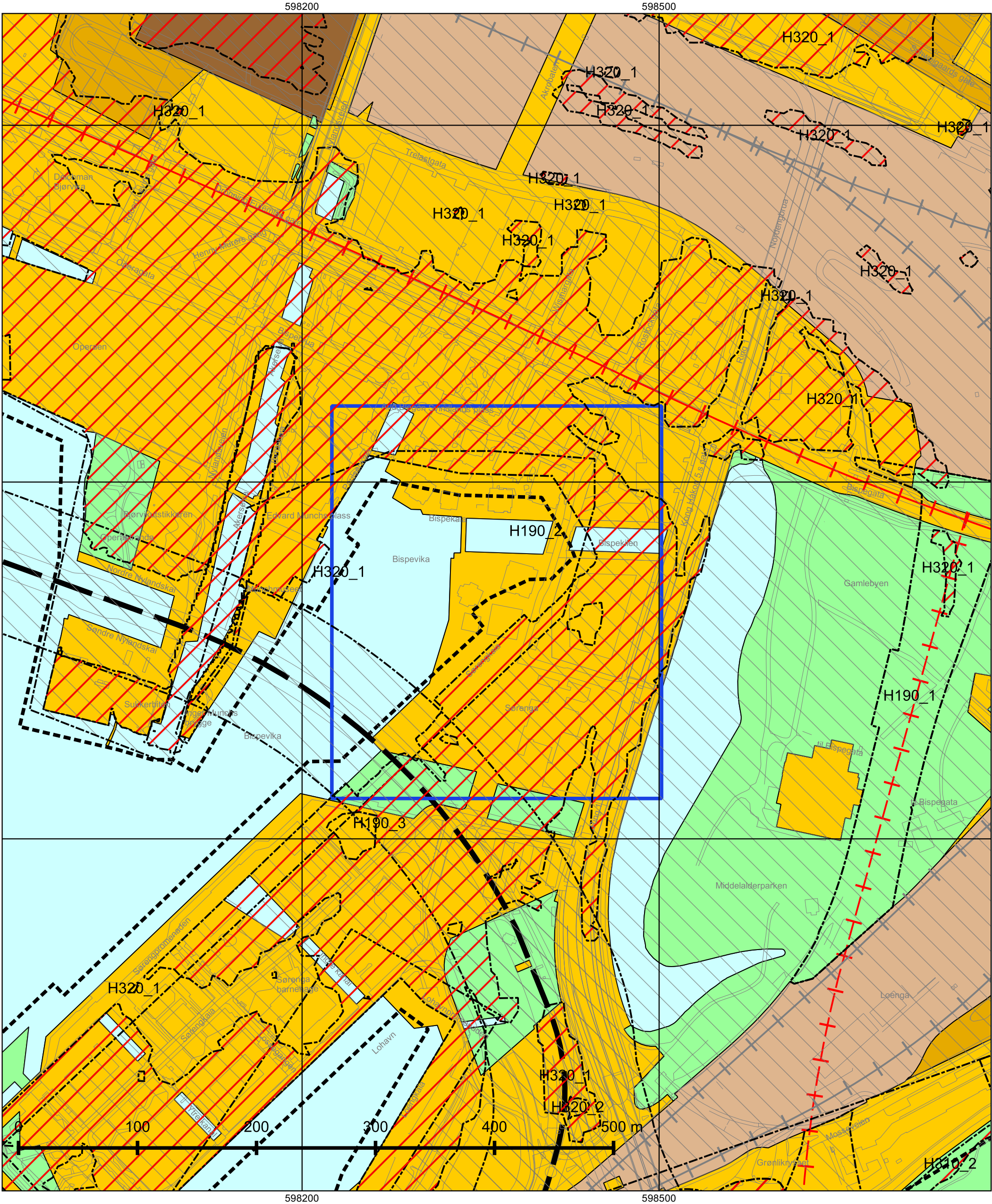
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Regulert kjørefelt
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

 Brukar

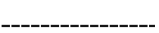
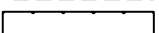
 Regulert møneretning

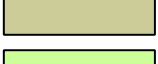
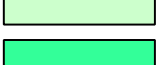
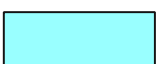
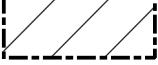
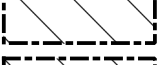
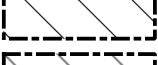
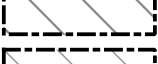


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Osl Dato: 25.09.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 331985/86519764 Deres ref.:	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
--	--

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi