

VANNKUNSTEN | BJØRVIKA

Operagata 65A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 10 990 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

7685.6 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

289 340,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

11 283 168,-

ANTALL SOVEROM

2

FELLESKOSTNADER

4 063,- pr. mnd

ETASJE

5

FELLESBJELD

Kr 3 828,-

BYGGEÅR

2020

BRA-I/BRA TOTAL

64/71 kvm

ENERGIMERKING

B

Din megler



Rikke Johnsen Egeland

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no

+47 481 96 699



A vertical photograph on the left side of the page shows a bright, modern interior. A large window with a light-colored wooden frame looks out onto a modern building with glass and concrete panels. On the windowsill, there is a white ceramic vase filled with white flowers. A portion of a modern, light-colored armchair is visible in the foreground on the left. The floor is made of light-colored wood.

Deres nye hjem?

Velkommen til Operagata 65A,

Her får dere et fantastisk hjem med en svært attraktiv beliggenhet på Vannkunsten - et prisvinnende boligprosjekt med sjøen som nærmeste nabo. Leiligheten fremstår elegant og gjennomført med høy standard, takhøye vindusflater og en godt utnyttet planløsning. Boligen byr på et innbydende allrom med stue og kjøkken i åpen løsning, to gode soverom, et delikat flislagt bad samt en mesanin som gir ekstra rom og fleksible bruksmuligheter.

Beliggenheten er særdeles attraktiv, med umiddelbar nærhet til sjøen og noen av Oslos mest spennende byområder.

- Balansert ventilasjon og fjernvarme - kjølefunksjon på sommeren og varme på vinteren
- Stor balkong på 11 m²
- Imponerende takhøyde som gir luftig romfølelse
- Flott selskapslokale for utleie
- Utleie av kajaker







































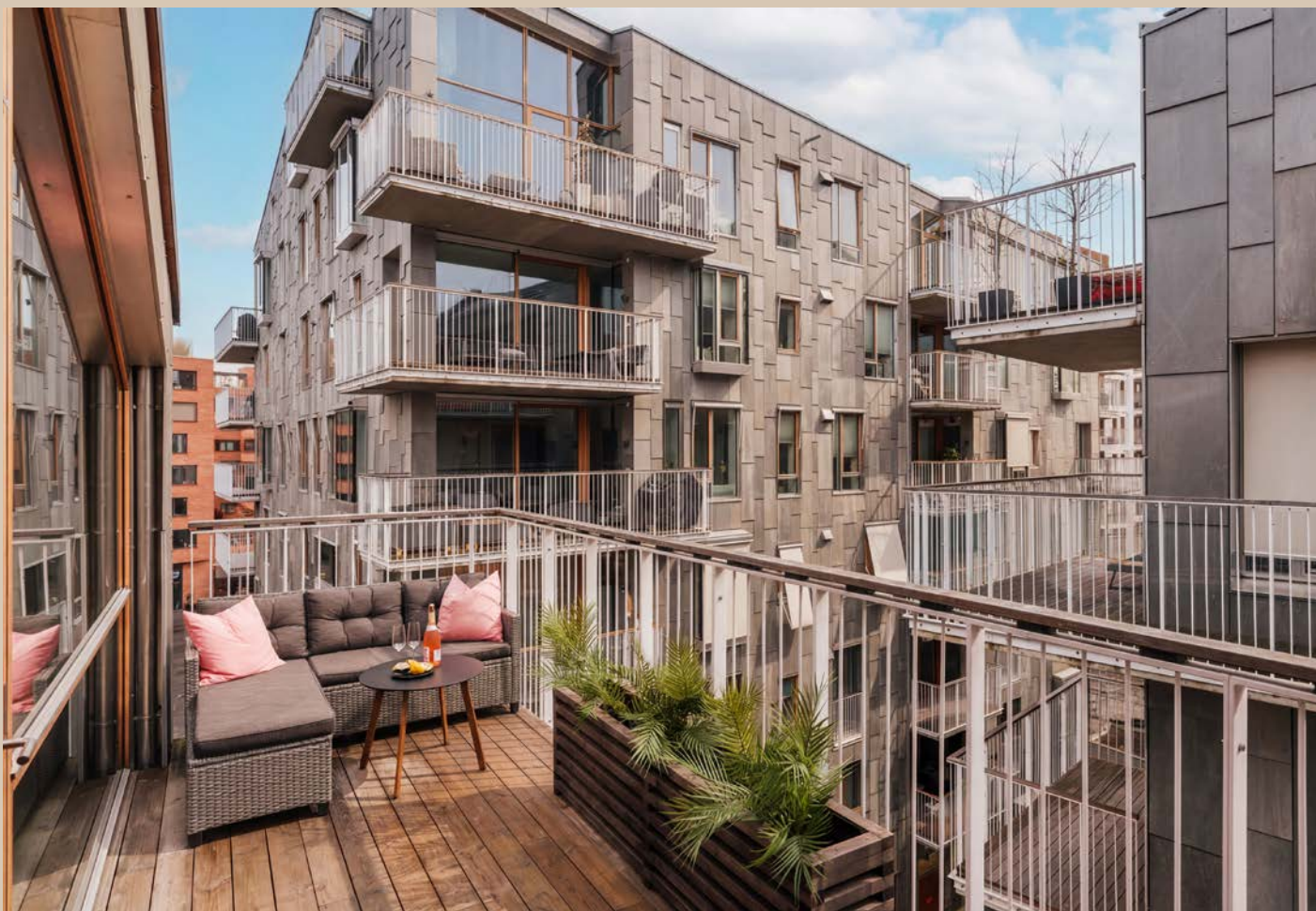






BALKONGEN





















Planteegning



Operagata 65 A, snr 188

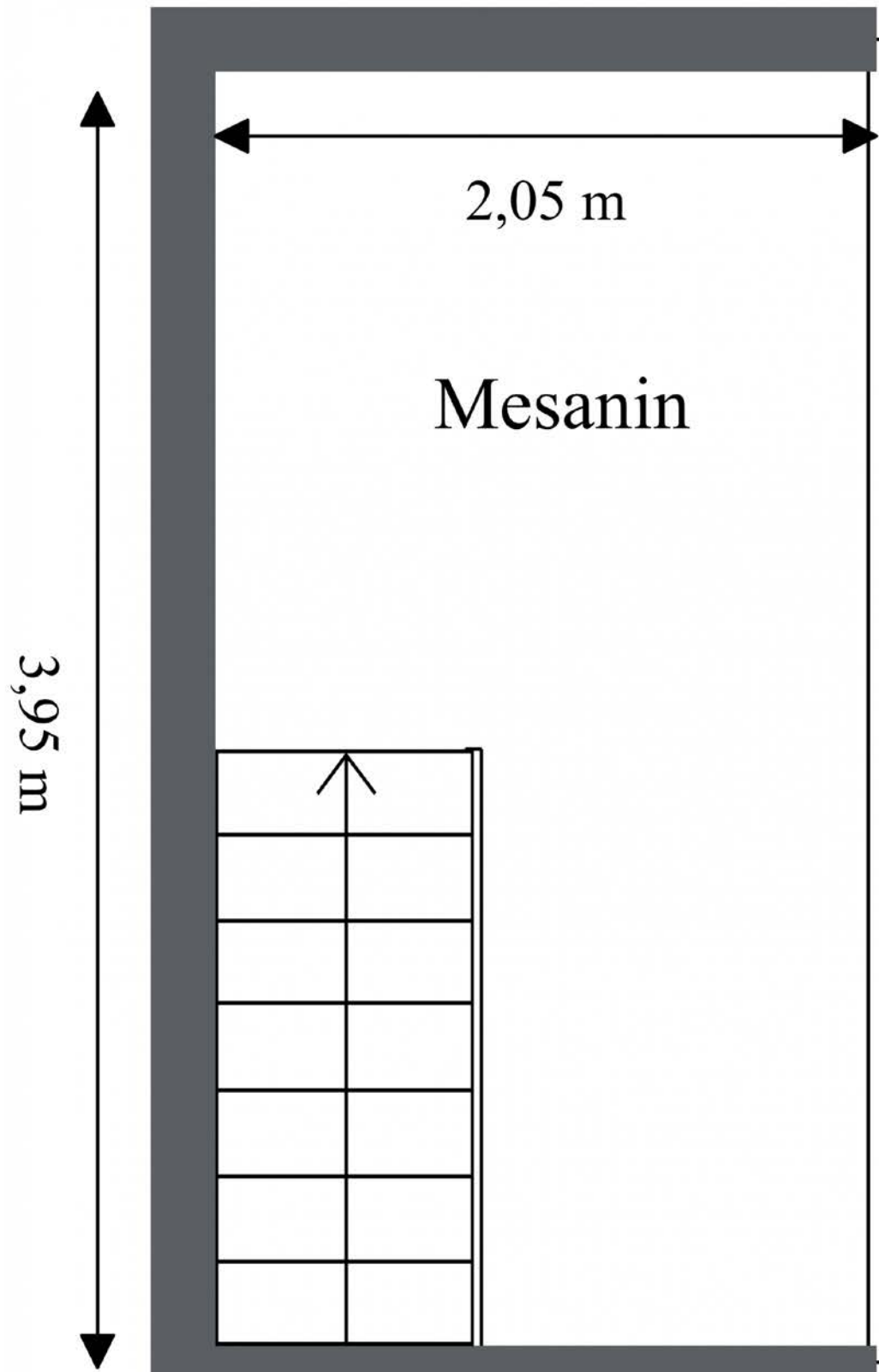


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende. Arealer er oppmålt på stedet.

MESANIN



Operagata 65 A, snr 188



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende.
Arealer er oppmålt på stedet.

OPERAGATA 65A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 10 990 000

Omkostning kjøper

10 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
 274 750 (Dokumentavgift)
 545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
 545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

 275 840 (Omkostninger totalt (uten
 Boligkjøperforsikring))
 289 340 (Omkostninger totalt (med
 Boligkjøperforsikring))

 11 265 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
 Boligkjøperforsikring))
 11 279 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med
 Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 11 283 168

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 063,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: A-konto vann og fyring med fjernvarme, internett, vaktmester, kommunale avgifter, strøm til fellesarealer, forretningsførsel, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:

Driftkostnader 2 795,-

Renter: 19,-

Avdrag 207

Internett 169,-

A- konto 873,-

Eiendomsskatt

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

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Per 2025 var eiendomsskatt beregnet på kr 5405,-

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 3 828 pr. 01.03.2026

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnadene påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og diverse.

Formuesverdi

Info om formuesverdi: Formues verdi er innhentet manuelt for år 2025.

Formuesverdi Primærbolig: 1 798 226,-

Formuesverdi Sekundærbolig: 7 192 903,-

Beliggenhet

Vannkunsten er kanskje byens mest særegne boligprosjekter og ligger i hjertet av Bjørvika. Bjørvika er stedet for søndagsturen, den gode samtalen, kvalitetstid og sosiale sammenkomster. Det er også Oslos nyeste og mest tilgjengelige nabolag. Dette er et nyetablert byområde hvor det stadig vokser frem nye kafeer og spisesteder samt servicetilbud som frisør, treningssenter og dagligvarebutikk. Boligen egner seg svært godt for den som søker et hjem i det sentrale bybildet, med umiddelbar nærhet til fjorden.

Her finner du en spennende fusjon av kultur, restauranter, butikker og opplevelser. Området har hatt en voldsom utvikling og nabolaget har en bredt kulinarisk tilbud. Listen av serveringssteder i nabolaget er lang med steder som Maaemo, The Vandelay, Nimbu, Sumo Restaurant Bjørvika, VIN Bjørvika for å nevne noen. Annis Pølsemakeri byr også på sin ferskvare- og delikatessbutikk med et bredt utvalg av kjøtt, fantastiske oster, spesialprodukter fra norske produsenter og villfanget fisk og skalldyr. Barcode Street Food åpnet i februar 2022 hvor street food fra en rekke ulike kjøkken serveres i en uformell setning.

Bjørvika er i ferd med å etablere seg som Oslos nye sentrum for kunst og kultur. Operaen, Deichman Bjørvika, MUNCH og en rekke gallerier er med på å prege området med sine stilrene signalbygg og kulturtilbud for store og små.

Du finner også flere flotte skulpturer og andre kunstformat rundt omkring i hele Bjørvika. Mellom bygningene på Eufemias Plass finner du fire av Jeppe Heins velkjente, knallrøde kunstbenker, som med overraskende vinkler inviterer til aktivitet og lek. Som Jeppe Hein selv sier: Vennligst ta på og gå på kunsten.

Et av de viktigste tiltakene for å skape fremtidens nabolag, er byggingen av grønne, varierte byrom, parker og badesteder. I Bjørvika er det syv slike byrom

(allmenninger). Noen av byrommene tilrettelegges for aktivitet, servering og handel. Andre er ment for rekreasjon, stille stunder og naturopplevelser. Området byr også på fine turmuligheter langs havnepromenaden, i Middelalderparken eller til Ekebergparken.

For den som er glad i sol og bading er det kort vei til flytende badstuer og populære badesteder som Sørenga Sjøbad, Bispevika, Operastranda og bryggene langs Havnepromenaden. Om sommeren kan du ta kajakken fatt og legge til ved brygga for en is og et bad. Havnepromenaden er på utvalgte steder tilrettelagt for kortvarig opphold med småbåt og sjøsetting av kajakk. Det er også kort vei til SALT som tilbyr er rikt kulturprogram og flere vedfyrte badstuer året rundt.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 7685.6 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygget datert 27.01.2022.

Byggetegninger:

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

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom, bad og en innvendig bod. I tillegg en mesanin med sovealkove.

Seksjonen disponerer også en bod i kjelleren.

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 71 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² kjellerbod.

5. etasje

BRA-i: 60 4 m² entré, stue med kjøkken, to soverom, bad og innvendig bod. mesanin med sovealkove.

TBA fordelt på etasje

5. etasje

11 m² balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Mesaninen har totalt gulvareal på 8 m², men 4 m² av disse er ikke måleverdig.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7,4m²

Standard

Entré - velkommen hjem!

Lys og tiltalende entré med stor skyvedørsgarderobe for oppbevaring av både klær og sko. Gulvet er en stilren eikeparkett som er gjennomgående i hele leiligheten.

Stue med kjøkken i åpen løsning

Oppholdsrommet fremstår som særdeles lyst og luftig, med imponerende takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen skaper en luftig og sosial sone, med god plass til både sofagruppe og spisebord. En stilren trapp med detaljer i eik og glass gir rommet et moderne og arkitektonisk uttrykk, samtidig som den bidrar til en luftig romfølelse.

Kjøkkenet har glatte skapfronter og laminat benkeplater med underlimt oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøleskap med frysedel. Helheten oppleves gjennomført med materialvalg av høy kvalitet og gode linjer.

Baderom

Lekkert, flislagt baderom med storformat fliser og varmekabler i gulvet. Badet er innredet med dusj på gulv med dusjdører i herdet glass, servant med skapinnredning samt vegghengt klosett med innebygget susterne. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom med walk-in

Hovedsoverommet fremstår som rolig og harmonisk, med en lun fargepalett som gir rommet en behagelig atmosfære. Rommet er av god størrelse med plass til

dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblering. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys og bidrar til en luftig romfølelse.

Fra soverommet er det direkte adkomst til en romslig walk-in garderobe med gode oppbevaringsløsninger i form av hyller og skuffer. Dette gir en praktisk og oversiktlig oppbevaring, og understreker den gode bokomforten boligen tilbyr.

Soverom

Lyst og behagelig soverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og tilhørende møblering. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og harmonisk atmosfære, velegnet som soverom eller gjesterom.

Mesain

Mesainen gir boligen et særpreg og tilfører ekstra rom med fleksible bruksmuligheter. Området egner seg godt som hjemmekontor, TV-stue eller gjesteplass, og oppleves lyst og luftig med utsyn mot oppholdsrommet.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Samsvarserklæring:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bebyggelsen

Områder består av kombinert bolig- og næringsbebyggelse.

Byggemåte

Vinduer

Vinduer med trerammer/eik og tre-lags isolerglass.

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35.

Balkongdør med treramme/eik og 3-lags isolerglass.

Balkong

Adkomst til nordvestvendt balkong på 10,5m² fra stue.

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel.

Øvrig informasjon

Adresse

Operagata 65A, 0194 OSLO

Gnr. 234, bnr. 123, snr. 188, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Trond Gule Holding AS

Sameie

Sameiet Vannkunsten

Organisasjonsnummer: 924959134

Sameiet vannkunsten Eierseksjonssameiet Vannkunsten, Operagata 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77 består av 9 hus fordelt på 215 leiligheter og 19 næringsseksjoner.

Prosjektet er tegnet av danske arkitekter hos Tegnestuen Vandkunsten i København. I 2021 ble Vannkunsten kåret til årets bygg av Byggedagene og Byggeindustrien. I 2023 ble Vannkunsten tildelt A.C. Houens diplom for fremragende arkitektur.

Sameiet Vannkunsten har avtale med USBL Boservice for drift, administrasjon og vaktmestertjenester.

På sameiets grunn utenomhus (mellom alle husene) og i garagesonen er det montert 34 kamerapunkter. Sameiet har en «online video-solution» avtale med Securitas, samt vektertjenester med daglige vekterrunder i Vannkunsten.

Fellesrom

Sameiet disponerer et lokale i første etasje i hus 6, betegnet som «fellesrommet». Utbygger leverte dette med et komplett kjøkken, en liten garderobe, toalett og et lagerrom. Fellesrommet er et fint tilbud til beboerne i Vannkunsten. Det kan benyttes til kulturarrangementer, som møteplass, til selskap og bidra til å bygge gode relasjoner mellom oss naboer. Lokalet er innredet med flotte møbler fra den danske møbelfabrikanten Hay. Her er det mulig å dekke opp til bevertning for inntil 24 personer. Det er plassert to langbord i midten av lokalet, to høybord i enden av lokalet og et rundt bord ved inngangspartiet. Langbordene kan plasseres mot vegg og stolene kan stables og settes på lager om arrangementet krever mest mulig gulvplass.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polisenummer fellesforsikring: SP2687487

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom
- Kommer det inn skriftlig berettigede klager, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Sameiet har en relativt stabil økonomi med inntekter på ca. 10,6 millioner kroner i 2024, hovedsakelig fra felleskostnader. Resultatet viser et lite overskudd på rundt 92 000 kroner, som styrker arbeidskapitalen.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospektet.

Energimerke

Energikarakter: B

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Alle leilighetene har oppvarming basert på fjernvarme fra Oslo Kommune. I hver leilighet er det en varmekonvektor, som også har en kjølefunksjon for bruk i sommersesongen. Oppvarming og forbruk av varmt vann faktureres gjennom fellesutgiftene, og avregnes en gang i året. Baderomsgulvene er oppvarmet med varme i rør basert på fjernvarme. Alle leiligheter har balansert luftutveksling, med mulighet for temperaturvalg.

Selger informerer om strømkostnader på ca. 400 - 700 kr pr. mnd.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. S-4825. Reguleringsfelt E0h, det indre vannspeilet på Sameiets eiendom, er regulert til offentlig areal.

Pågående plan- og byggesaker:

Detaljregulering - Sukkerbiten sjøbad

Planen skal legge til rette for et flytende sjøbadanlegg med tilhørende bebyggelse for drift. Når planforslaget er klart, legges det ut til offentlig ettersyn og høring. Vi tar sikte på at dette gjøres i fjerde kvartal 2026, med forbehold om endringer. Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202510621>

Lohavn felt D5 - Loallmenningen - Rostockgata - planforslag til politisk behandling

Planen representerer en transformasjon av tidligere havneområder i tråd med intensjonene i Bjørvikaplanen. Planforslaget regulerer lokalveinett, sykkeltrasé og kollektivtrasé gjennom Lohavn samt havnepromenade og Loallmenningen som en av de syv allmenningene i Bjørvikaplanen. Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201610264>

Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - planforslag til begrenset høring - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning

Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201704197>

Rostockgata 99 - oppføring av bolig- og næringsbygg reguleringsfelt B9 a og b

Følg saken her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202508399>

Ny skole i Bjørvika

Oslobygg KF bygger en ny barne- og ungdomsskole i Bjørvika med en flerbrukshall.

Bjørvika skole skal ligge innerst på Sørengautstikkeren og får 840 elever på barne- og ungdomstrinnet. Skolen skal skape økt lokal tilhørighet og bidra til å knytte sammen Sørengaområdet med Gamlebyen og Grønland.

Skolen vil ha en unik plassering, som bidrar til å åpne området. Det vil være mulig å gå på skolens tak, slik som operaen, som vil åpne området for ikke-organiserte aktiviteter som bordtennis, og en fotballbane.

Saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517089>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

2015/924824-1/200 07.10.2015 BEST. OM ADKOMSTRETT

Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G3 - G6
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 123

2015/924824-2/200 07.10.2015 BEST. OM ADKOMSTRETT

Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T1
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 123

GRUNNDATA

2020/2127861-1/200 19.02.2020

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 188

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 60/19244

2020/3228471-1/200 26.10.2020

RESEKSJONERING

SNR: 188

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 60/19244

VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tegninger

Endring av fellesareal

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er tillatt å leie ut boligen iht. vedtektene.

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.

Utleie må meldes til forretningsfører for registrering. Ved utleie forplikter seksjonseier seg til at leietager skriftlig samtykker i å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret eller årsmøtet.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Det informeres om at det er en nær relasjon mellom selger og en fremtidig ansatt i Emera eiendomsmegling som har oppstart i løpet av sommeren 2026, men at denne relasjonen ikke er omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke

som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige

bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 49 455,00
Grunnpakke bolig info kr 11 700,00
Markedspakke mm. kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 12 000,00
Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 25 625,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 136 530,00. Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

19.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

OPERAGATA 65A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260097	
Selger 1 navn	
Trond Gule	
Gateadresse	
Operagata 65A	
Poststed	Postnr
OSLO	0194
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	06
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TG

1

Document reference: 02260097

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: TG

2

Document reference: 02260097

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trond Gule	2420fdbcb3f52a8ea0af3d 39818cea48fbb90e026	12.03.2026 12:02:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260097

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

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Operagata 65 A, 0194 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 234, bnr. 123, snr. 188

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 15467-2981

Eiendomsverdi ref nr: CA1300

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02260097
Operagata 65A



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført i 2020 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

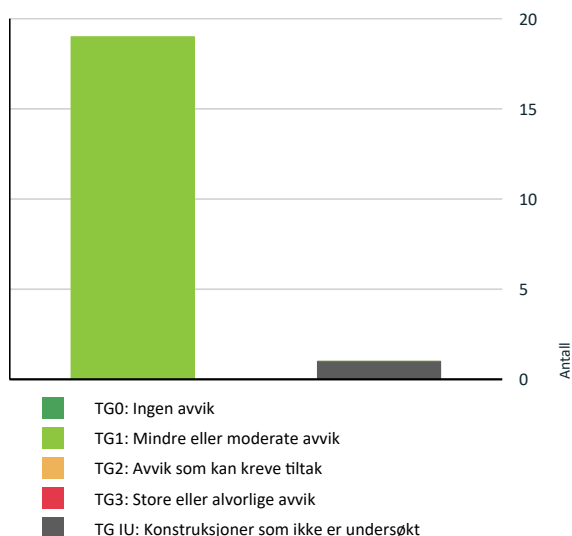
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge rammetillatelse gitt 3/5-2017.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 5. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
2020

Kommentar
Midlertidig brukstillatelse gitt 23/10-2020. Ferdigattest utstedt 27/1-2022

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Beskrivelse

Boligblokk med 6 etasjer og kjeller/garasjeplan. Adkomst til felles trapper fra asfalterte gangveier. Eiendommen fundamentert med pilarer til fast grunn og grunnmur i støpt betong. Støpt kjellergulv. Betongelementer i etasjeskillere. Stål og betongkonstruksjoner i bærende konstruksjoner, utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med naturstein. Saltak teknet med naturstein. Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti. Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten. Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Årstall: 2020

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer/eik og tre-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB35. Balkongdør med treramme/eik og 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til nordvestvendt balkong på 10,5m² fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte platekledde vegger og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med malte vanger og åpne eik inntrinn mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite folierte innerdører med hvitmalt karm.

TG 1 Garderobe

Beskrivelse

Skyvedørgarderobe montert i entre.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom er et prefabrikkert baderom med flislagte overflater og montert som et ferdig rom under oppføring av eiendommen. Forventet levetid for prefabrikerte baderom er 30-40 år. Angivelsen anslår hvor lenge man kan forvente at utstyr som er montert riktig og brukes riktig vil fungere uten funksjonssvikt eller lekkasje.

Årstall: 2020

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malte plater i tak. Downlights montert i himling på bad.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med storformat fliser og nedsenket dusjgrube med fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mer enn 25mm.

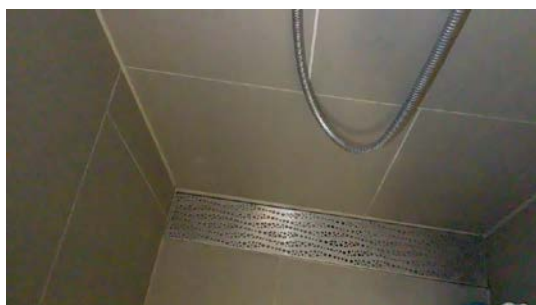
5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og membran.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skapinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk fra badet rom tilkople til leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette er en prefabrikkert baderomskabin og kan unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/frysenskap.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over koketopp tilkople til leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner i tak på bad.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg montert i leiligheten. Aggregat plassert i bod.

TG 1 Sprinkleranlegg

Beskrivelse

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, 10x16 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.4

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Siden den ene siden av trapp opp til mesanin er en utenpåliggende skyvedør er det ikke mulig å montere en tilfredsstillende løsning for håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak

Siden den ene siden av trapp opp til mesanin er en utenpåliggende skyvedør er det ikke mulig å montere en tilfredsstillende løsning for håndløper på begge sider.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

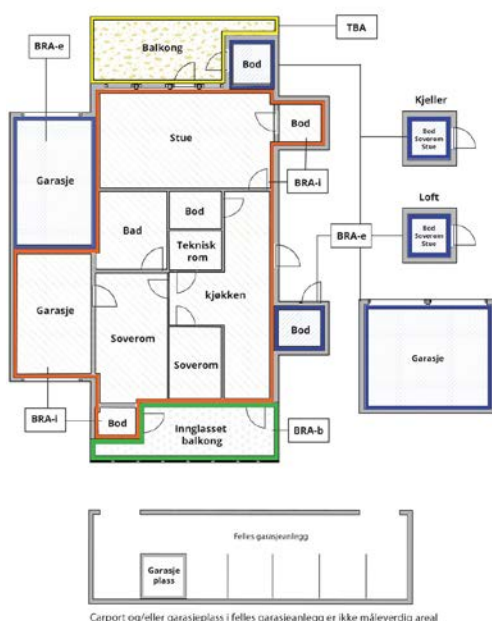
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		7		7			7
5. etasje	60			60	11		60
Mesalin	4			4		4	8
SUM	64	7			11	4	75
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
5. etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod		
Mesalin	Alkove		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7,4m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Mesalin bygget i 2021 iht. forrige eiers opplysninger. Ombygning av mesalin var ikke søknadspliktig ved henvendelse til kommunen da det ikke er rom for varig opphold og berører ikke leilighetens opprinnelige bruksfunksjon.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Erlend Gule	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	123		188	7685.6 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Operagata 65 A

Hjemmelshaver

Trond Gule Holding AS

Boligselskap

Vannkunsten
Eierseksjonsameie

Eierandel

60 / 19244

Forretningsfører

USBL. Telefon: 22 98 38 00

Organisasjonsnr

924959134

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eier seksjon med mesanin beliggende attraktivt til i Bjørvika i et nyetablert og populært boligområde bestående av nyere murgårder. Parker, friområde og badeplass innen gangavstand. Sentral beliggenhet med kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler, forretninger (dagligvarebutikk i samme bygg), restauranter og servicetilbud. Operaen, Munchmuseet, Deichmanske bibliotek og Barcode i umiddelbar nærhet. Området har flere nye boliger og eiendoms prosjekter og er blitt en del av en ny og spennende bydel. Gangavstand til sentrum.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CA1300>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Adresse

Operagata 65A, 0194 OSLO

Dato for energimerking

17.03.2026

Merkenummer

Energiaattest-2026-271548

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300622623

Gårdsnummer

234

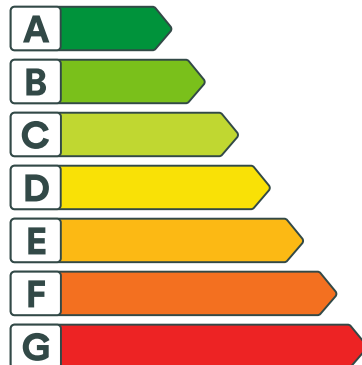
Bruksnummer

123

Seksjonsnummer

188

Bruksenhetsnummer

H0503


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2021

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
71,0 m²

Oppvarmet bruksareal
64,0 m²

Oppvarmet etasje
6

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Fjernvarme

Ventilasjon
Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
105,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
105,85 kWh/m²

Totalt levert pr. år
8 246 kWh



Operagata 65A, 0194 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Operagata 65A, 0194 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: 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. Kjøøl - 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 varmeelementer 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER

for

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.
Sist endret i ordinært årsmøte 2025.

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

Vannkunsten Eierseksjonssameie består av 215 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner.

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2-1 Generelt

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

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

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

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

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

På seksjoneringsstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger

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

2-2 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

ORGANISERING AV OG RÅDERETT TIL PARKERING OG KJELLERAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4

FELLESKOSTNADER**4-1 Fordeling av Felleskostnader**

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

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

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

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

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

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

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

(3) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseiere

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken

(4) Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Det er etablert egne målere pr. seksjon og følgende kan fordeles på den enkelte seksjon: forbruk av oppvarmet vann og fjernkjøling.
- (5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale felleskostnader med et å kontobeløp fastsatt av styret. Å konto beløpet for boligseksjonene kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene dekker sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte, når kostnaden oppstår.

4-2 Panterett for 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

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.

§ 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 avgitte 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- vedtak om endring av pliktig medlemskap i velforening etter § 21
- vedtak om endring av bytteordning for parkeringsplasser etter § 3

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16**MISLIGHOLD**

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

§ 17**FRAVIKELSE**

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

§ 18**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, 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.

BILAG 1 : til vedtekter for Vankunsten Eierseksjonssameie



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

side 1 av 2

Dato	2020.01.17
Etasje	Bøa - Kjeller
Målestokk i plan	1 : 400
Utarbeidet av	OSU
Arkitekt	Vankunsten

Boligseksjoner	Tommegrense
Næringsseksjoner	Seksjonsgrense
Tilleggsdel næring - adskilt med vegg	Fellesareal
Tilleggsdel bolig - adskilt med netting	Tilleggsdel bolig (p-plas) - adskilt med opprulling



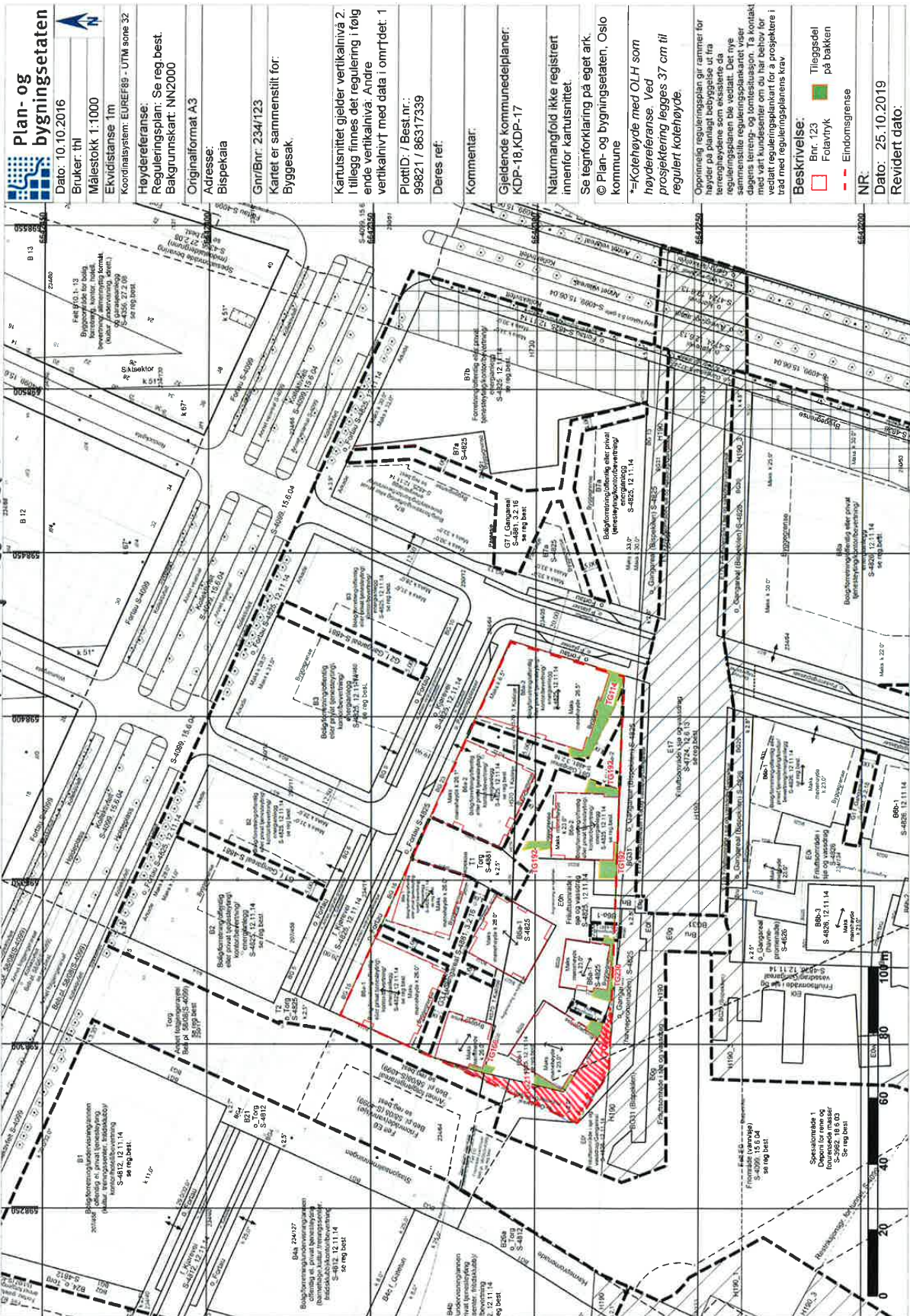
Dato 2020.01.17 Etasje B6a - 1. etasje Målestok i plan 1 : 400	OSU Vandkunsten
---	---

Fellesareal eksklusivt til bruk for næringsseksjonene

☐ Fellesareal eksklusivt til bruk for boligseksjonene

side 2 av 2

BILAG 2 : til Vedtekter for Vannkunsten Eierseksjonssameie



HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret i Sameiet Vannkunsten, styremøte 04.08.2020.

Vedtatt på ordinært årsmøte 2021.

§ 1 INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

§ 2 BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

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

§ 3 BRUK AV BALKONG OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESROM OG OPPGANGER

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

§ 6 SØPPEL

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

§ 7 DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

§ 8 ENDRINGER AV FASADEN

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

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

§ 9 VASKER, SLUK OG TOALETT

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

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

§10 ANSVARSFORHOLD OG HENVENDELSER

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

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

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

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

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

§11 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

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



INNKALLING 2025

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Torsdag 08.05.2025 kl. 18:00

Dronning Eufemias gate 16

The logo for 'usbl' features a red roof-like symbol above the lowercase letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vannkunsten Eierseksjonssameie

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7 Valgkomiteens innstilling

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

Forslag fra styret:

Følgende ny tekst legges til §7 i vedtektene:

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

7. Valgkomiteens innstilling

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Vannkunsten Eierseksjonssameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 215 boliger og 19 næringsseksjoner. Eiendommene er oppført på g.nr 234 og b.nr 123 i Oslo kommune.

Eiendommene er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenr. SP2687487.

Målingsbaserte utgifter.

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

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

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

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3999 gjelder refusjon av skadesak med IF.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Felleskostnader Bispevika Nord Kjellersameie	-6 812	116 085
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	557 894	585 291
6341 Brannalarm	303 698	310 344
6360 Renhold utleielokale/vinduspuss	166 513	182 312
6361 Fast renhold	557 771	487 661
6362 Skadedyrtryddelse	0	24 561
6390 Avregning garasje	292 654	93 330
6391 Snømåking/strøing/feing	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
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



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 modifiserer 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

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: 4UJ87-JZYB-7PMTR-0GCOI-YIIT5-BJHM6

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

ÅRSMELDING – 2024

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

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

Styrets sammensetning i 2024

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

Varamedlem : Patrik Appelblad
Valgkomite : Åge Korsvold, Martin Halsos

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

Om sameiets forvaltning, drift og vedlikehold

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

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

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

I kv1 ble det gjennomført en kontroll av innvendige fellesarealer, dører, låssystemer og rømningsveier av konsultentselskapet «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 varslingssystem (Elotec) som er direkte koblet opp mot Oslo Brannvesen. I næringsseksjonene og på kjellerplanet er det et sprinkelanlegg, men i fellesarealene og i alle leilighetene er det montert et vanntåkeanlegg med dyser for slukking av branntilløp.

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

utfordringer for flere familier. Avvik og mangler på vanntåkeanlegget ble reklamert til utbygger. Reklamasjonen ble akseptert av 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 ledningsnettet. 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 ferdigstillelse 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 uttørring av eiken. Avtalt oppfølging av vedlikehold med malermester i 3 kvartal, ble utsatt til våren 2025 grunnet mye dårlig vær og mye nedbør.

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

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

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

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

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

Det er 19 næringsseksjoner i sameiet og av de er det ni aktører innen servering. Næring og bolig har i mange sammenhenger ulike interesser. I et sameie blir det ofte en del friksjon og uro grunnet bruk og drift av næringsseksjonene. De har egen vaktmestertjeneste (Akto) og foretar selv forvaltning, drift og vedlikeholdt av egne seksjoner. Styret er kontinuerlig i dialog med næring og har vært spesielt engasjert i saker om offentligrettslige tillatelser for utesserveringene, 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. Energikostnadene avregnes direkte mot den enkelte sameier og vises ikke i sameiets resultatregnskap. Energikostnadene 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 strømlleverandøren 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 konsulentselskap 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).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karine Gjersø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 28

Antall fremlagte fullmakter: 36

Totalt: 64

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr 330.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endring av vedtektene §7

Forslag fra styret:

Følgende ny tekst legges til §7 i vedtektene:

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn R. Watne for 2 år.

Valgt ble: Patrik Appelblad for 2 år.

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Vibecke Bjoland for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

7. Valgkomiteens innstilling

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Karine Gjersø/s/

Protokollvitne

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



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

B6A BISPEKAIA BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Nabolagsprofil

Operagata 65A - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika	3 min
Totalt 25 ulike linjer	0.3 km
Bjørvika	3 min
Linje 13, 19	0.3 km
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	0.6 km
Oslo S/Bussterminal	8 min
T-bane, buss, flytog, tog, trikk	0.6 km
Grønland	12 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	12 min
319 elever, 22 klasser	0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.)	19 min
203 elever, 13 klasser	1.5 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	20 min
342 elever, 19 klasser	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.)	21 min
617 elever, 44 klasser	1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	6 min
431 elever, 30 klasser	2.2 km
Heltberg gymnas	17 min
160 elever, 7 klasser	1.3 km
Hersleb videregående skole	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

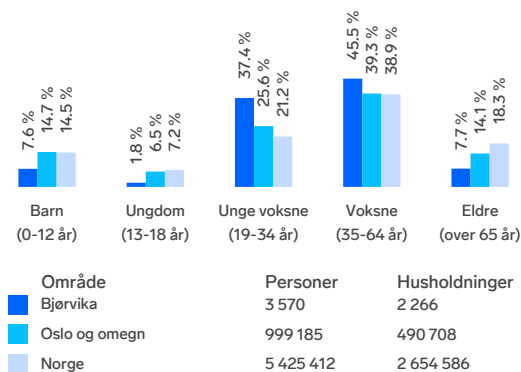
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Strekkode barnehage (0-5 år)	5 min
52 barn	0.4 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...)	9 min
70 barn	0.7 km
Sørenga barnehage (0-5 år)	10 min
123 barn	0.8 km

Dagligvare

Meny Bjørvika	2 min
Innom Bjørvika	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Egen bil
-  3. Buss

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 92/100

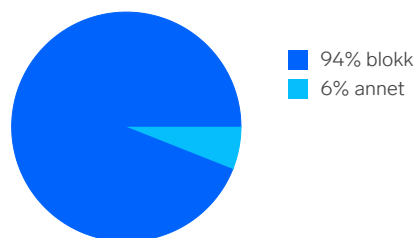
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 87/100

Sport

 Gamlebyen skole Ballspill	10 min  0.7 km
 Ruinparken balløkke Ballspill	11 min  0.9 km
 SATS Bjørvika	4 min 
 Barry's Barcode	5 min 

Boligmasse



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

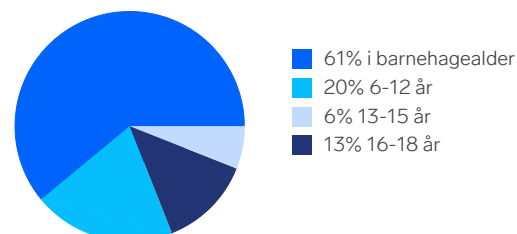
Sitat fra en lokalkjent



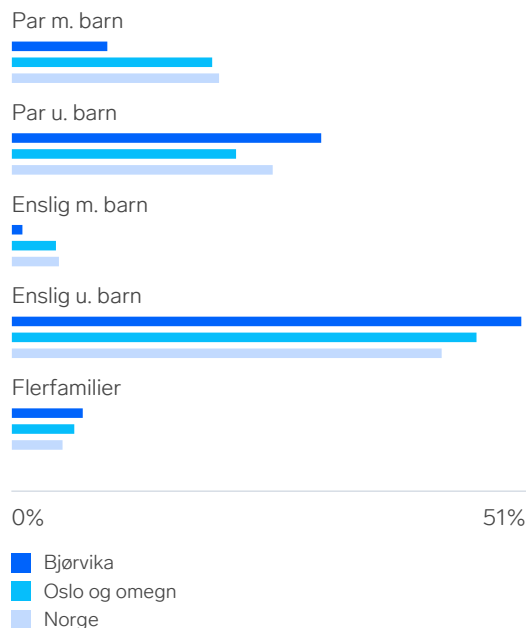
Varer/Tjenester

 Barcode	3 min 
 Ditt Apotek Opera	3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

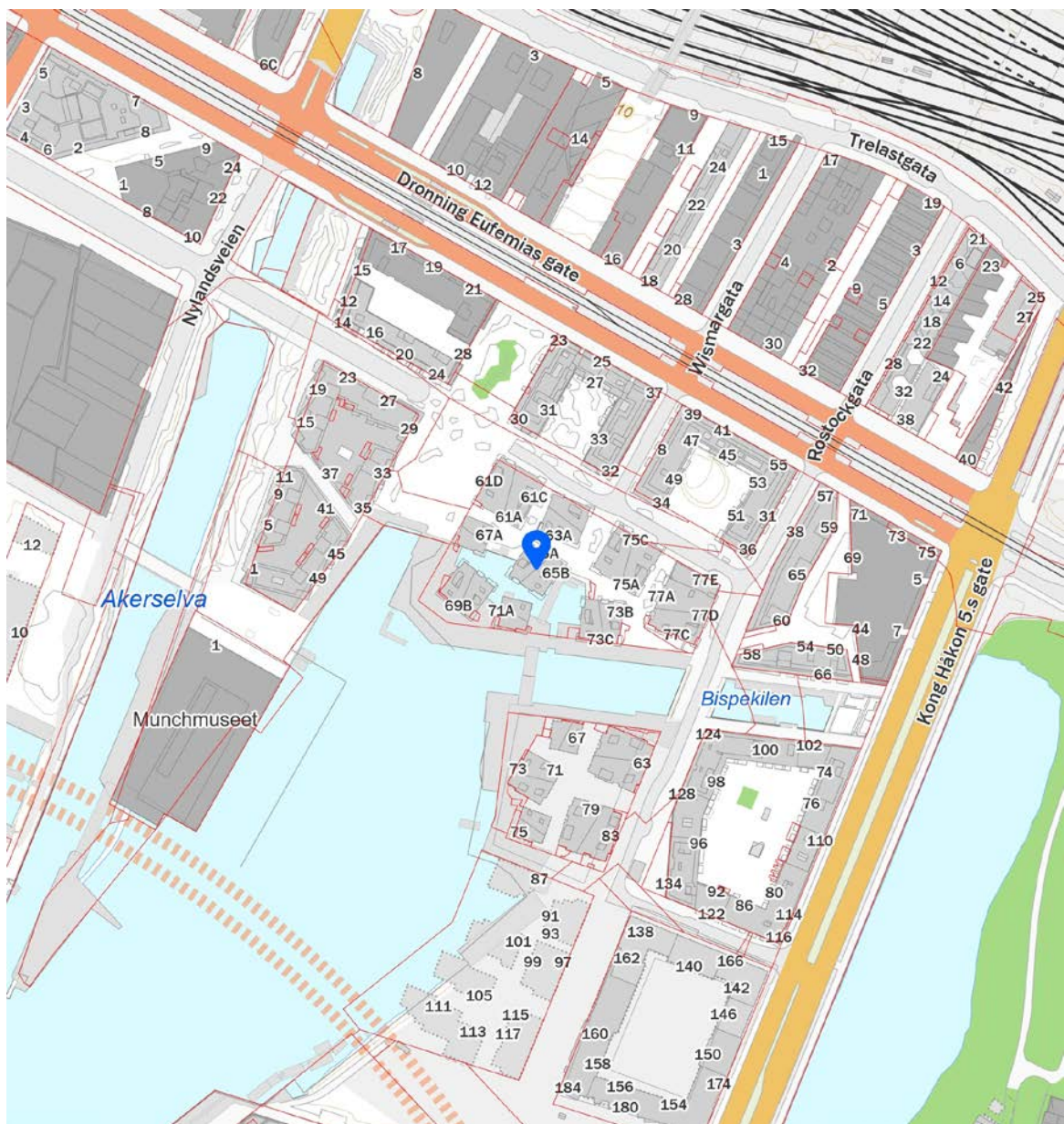


Sivilstand

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



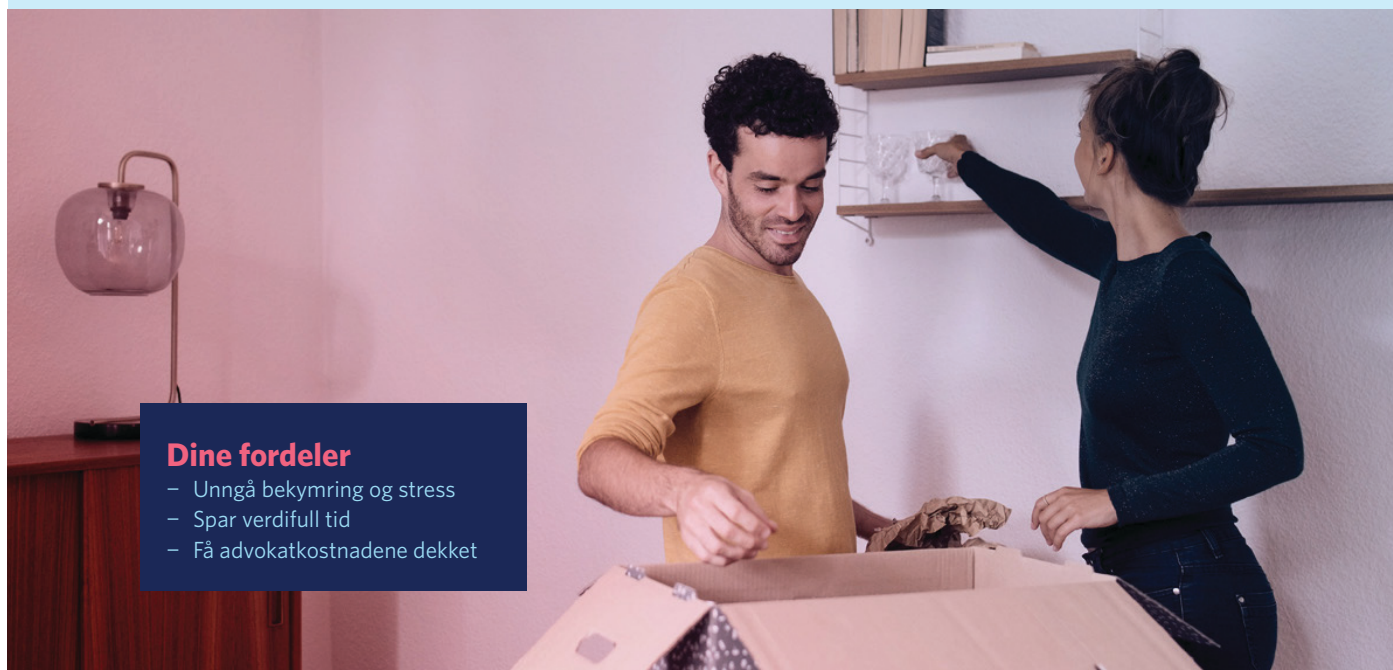
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

rikke.egeland@emera.no
+47 481 96 699

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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



KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING