Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Rostockgata 79
0194 OSLO
Gnr./Bnr.: 234/134
Seksjonsnr. : 69
Oslo kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 82 m²

Totalt bruksareal (BRA): 82 m²

Befaring

Befaringsdato: 07.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Henrik Huso

Mobil: 99225624

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	07.12.2025
Referansenummer	15077775
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0080
Hjemmelshaver/selger	Shepol Barzan Awrahman
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	15.12.2025 14:13

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Rostockgata 79
Postnummer/sted	0194 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	234/134
Seksjonsnr.	69
Tomt	Eiet tomt: 3429 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2025		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Vannkunsten Syd beliggende på Bjørvika i Oslo kommune. Sameiet består av 90 seksjoner og har felles tomteareal. Felles tomt er opparbeidet med blant annet belegningsstein, sittebenker og diverse beplantning.

Boligblokk over seks etasjer og kjelleretasje. Bygningen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong og trekonstruksjoner utvendig kledd med fasadestein. Tak med saltaksform tekket med stein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass fra byggeår. Utvendige screens på vinduer ved balkong. Oppvarming med elektrisitet og vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Leiligheten ligger i byggets femte etasje med adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis. Leiligheten består av entré, gang, bad, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til nordøstvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etasje	76			76	13
	Entré, gang, bad, bod, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkong
Kjeller		6		6	
		Bod			
SUM	76	6		82	13
	Total bruksareal: 82 m²				

Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 13 m2 (TBA).
Bod i kjeller er oppmålt til 6 m2 (BRAe).

Leiligheten inneholder 73 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2025. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights og malt flate. Vegghengt servantinnredning med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med glassdører og veggmontert dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil plassert i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 26 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltakning og fuktmåling da badet er helt nytt ikke tatt i bruk på befaringstidspunktet, samt at det er fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av våtrommet. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning mot stue fra 2025 med slette fronter. Benkeplate av stein med underlimt oppvaskkum med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, komfyr i høyskap, oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører og skyvedører. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 5.etasje

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Ingen merknader i rommene som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap og på kjøkken.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Vannbåren gulvvarme på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat plassert i bod.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Det elektriske anlegget i leiligheten er helt nytt og selgers har ikke brukt anlegget.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på denne dokumentasjonen samt ingen åpenbare avvik.

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Balkongdør med karmer av tre, og tre-lags glass fra byggeår.
Vinduer med karmer av tre, og tre-lags glass fra byggeår. Utvendige screens på vinduer ved balkong.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til nordøstvendt balkong på 13 m2. Balkong i metallkonstruksjon med rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 120 cm.
Gulvoverflate belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I stue 2,62 meter og fra 4,28-5,56 ,eter (skråtak) og i entré er takhøyden målt til 2,23 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Det er fremlagt diverse dokumentasjon på oppbygning av våtrom.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 12.05.2025, arbeidene gjelder nytt elektrisk anlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 06.12.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk på bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

Egenerklæring

Rostockgata 79, 0194 OSLO

06 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rostockgata 79	Rostockgata 79	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1 dag siden. 05.12.2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Awrahman, Shepol Barzan

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95680803

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Awrahman, Shepol Barzan	**2025-12-06**

Identification

bankID Awrahman, Shepol Barzan

Signicat

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

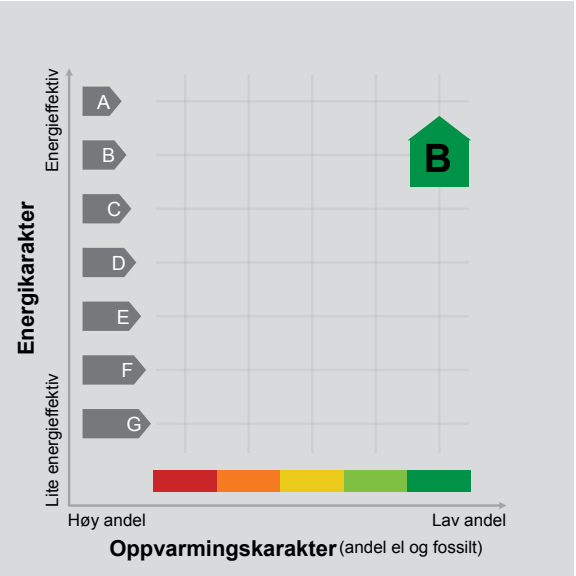
Egenerklæringsskjema

Signed by:

Awrahman, Shepol Barzan	06/12-2025 10:43:25	BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Rostockgata 79
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301007223
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	Energiattest-2025-188215
Dato	08.11.2025
Innmeldt av	Multiconsult AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Rostockgata 79	301007223	H0501	69	0	

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

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	50 m²
Areal tak	22 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m²
Oppvarmet BRA	76 m²
Totalt BRA	76 m²
Oppvarmet luftvolum	229 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	40,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	21,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	15.09.2025
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,42 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,49
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.11.2025

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Multiconsult AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	32,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,6 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	3,8 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	99,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 089 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	106,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 530 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	106,15 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 089 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 873 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 215 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 089 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,4 %

Nabolagsprofil

Rostockgata 79 - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	5 min 0.5 km
Bjørvika Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.8 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	10 min 0.8 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km

Skoler

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

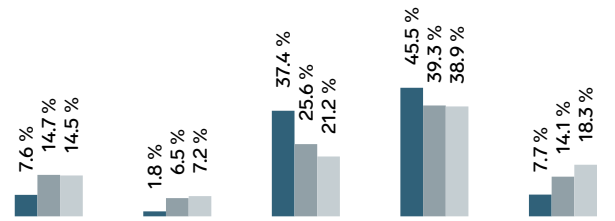
Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Meny Bjørvika	0 km
Kiwi Barcode	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 2025

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Tog/t-bane

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

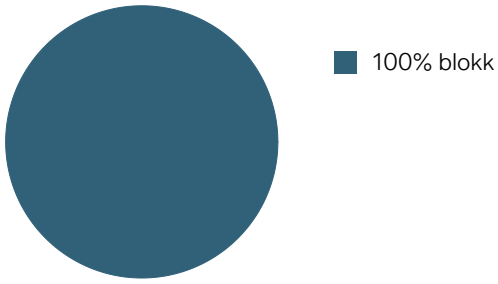
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	10 min 0.8 km
Ruinparken balløkke Ballspill	11 min 0.9 km
Barry's Barcode	5 min
SATS Bjørvika	5 min

Boligmasse



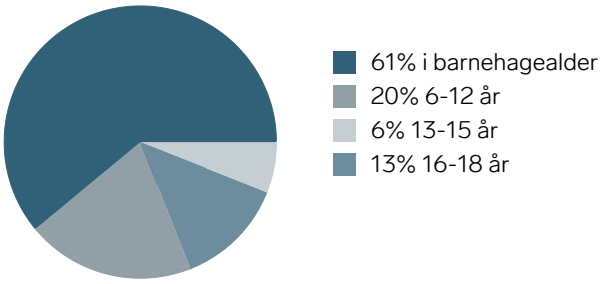
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

Sitat fra en lokalkjent

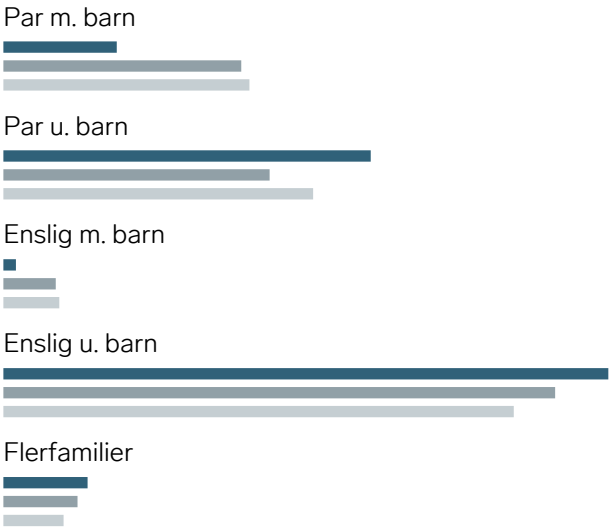
Varer/Tjenester

Barcode	5 min
Apotek 1 Bjørvika	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

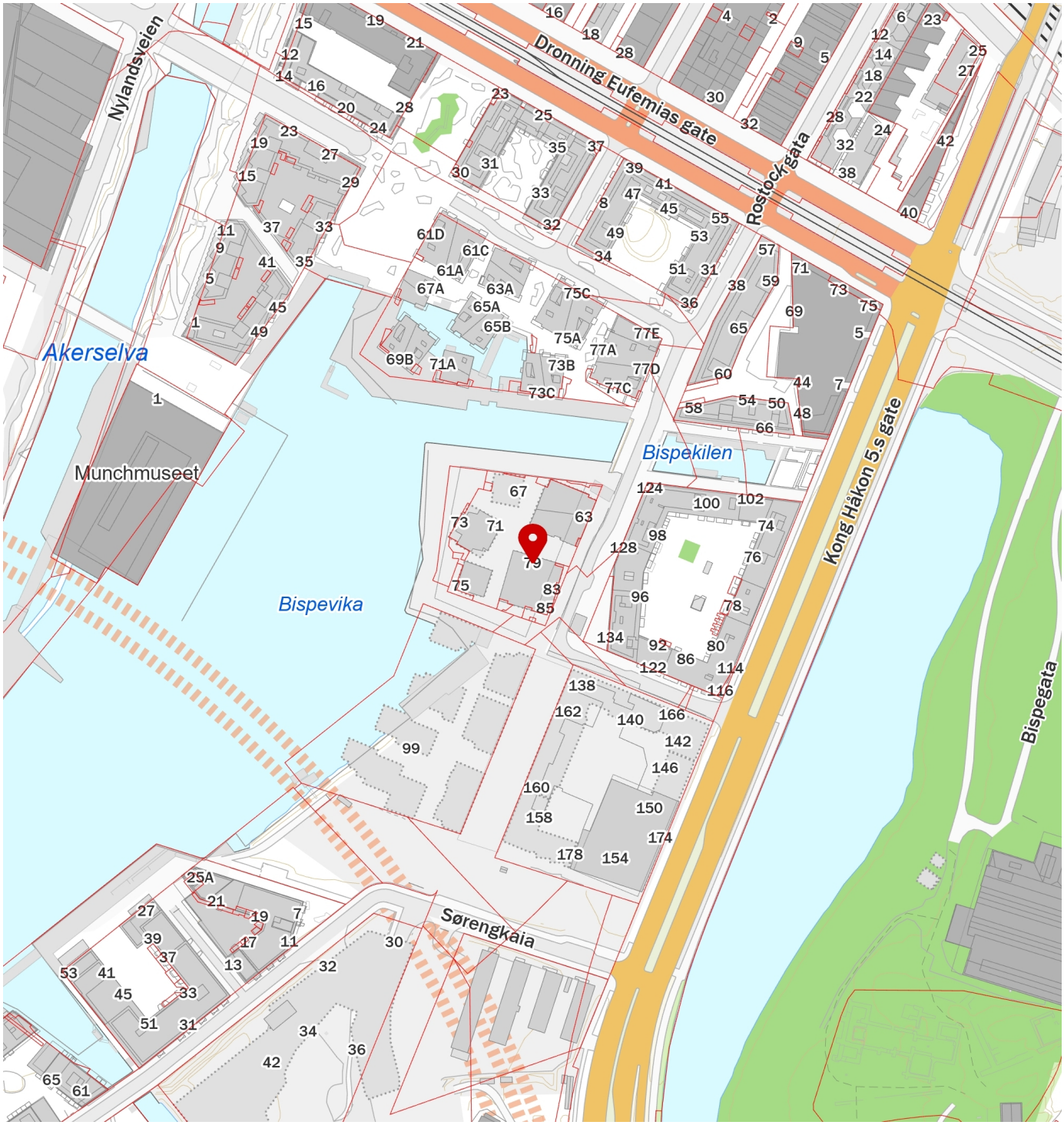


Sivilstand

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

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 2025





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 2025



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.09.2025
	202020463 - 139 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	ROSTOCKGATA 61 - 85 - BISPEVIKA FELT B6B	Eiendom:	234/134/0/0
Tiltakshaver:	VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS	Søker:	FELIX ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse del 1 - Rostockgata 61 - 85 - Bispevika Felt B6b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket som vi mottok 27.08.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for boliger med tilhørende fellesarealer, kjeller og utearealer i hus 10, 12 og 13 (deler av B6b-1 og B6-3). Avgrensningen er vist på vedlagte tegninger.

Dere har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har i søknaden datert 27.08.2025 side 6-8 redegjort for arbeider som gjenstår. Disse skal være utført innen 10.09.2025.

Andre forhold

Tinglyste avtaler
Det er i reguleringsbestemmelse § 3-1 stilt krav om at det inngås tinglyst ansvarsavtale før det gis igangsettingstillatelse. Kravet er deretter utsatt til midlertidig brukstillatelse.

Ansvarsavtalen omhandler fremtidig ansvarsfordeling mellom eier av konstruksjoner under bakken (anleggseiendommen) og EBY som eier av anlegg over bakken. Anleggseiendommen ble først etablert 02.09.2025. Kommunens standardmal er lagt til grunn for avtalen, og partene er enige i innholdet. **Det er lagt ved brev fra EBY datert 08.10.2025 som bekrefter dette.** Tinglysning skal foretas umiddelbart etter signering.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kravet om ansvarsavtale er tilstrekkelig ivaretatt til at det kan gis midlertidig brukstillatelse del 1 i form av dette brevet (Vedlegg Q1). Oslo kommune vil først ta over offentlig gategrunn etter at tinglyst ansvarsavtale foreligger.

Driftstillatelse for heis
Det foreligger driftstillatelse for heis for hus 10,12 og 13.

Bygge- og belysningsplan
BYM godkjente bygge- og belysningsplanen datert 17.12.2024, med forbehold om at fravik skulle være omsøkt til Veidirektoratet og gitt godkjenning senest til overtakelse av offentlige arealer. BYM sendte fraviksøknad til Veidirektoratet 14.07.2025, saksnr. 25/198316. Søknaden om unntak fra trafikklastforskrift for bruer m.m. ble innvilget av Veidirektoratet 15.08.2025.

Kulturformål
Det er lagt ved arealberegning som viser bruken av 1. etasje for hele Bispevika syd, inkludert beregnet fordeling etter formål iht. reguleringsbestemmelse § 3.5. Denne viser at kravet om 15 % kulturformål er ivaretatt når man ser planområdet under ett. (Vedlegg F2)

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- Nødvendige tinglyste avtaler, jf. dokumentasjonskrav i reguleringsplan S-4826 § 3.1.
    - Se punkt om tinglyste avtaler over. Signert avtale må sendes inn så snart den foreligger og før vi kan gi brukstillatelse nr. 2 (MBT2)
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført
    - Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn og behandles før saken kan avsluttes
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Perspektiver, samt sist utførte plan og snittegninger av friområdet og torg T1

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:
VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

”Vannkunsten Syd”

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet ”Vannkunsten Syd”, org. nr [=org.nr. tildeles senere] ("**Sameiet**") består av 90 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

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

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt

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

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

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

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

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

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

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og karnapper er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen

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

§ 2-2 Fellesarealer
Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

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

- Næringsseksjonene skal ha felles, eksklusiv bruksrett til arealer markert i lysegrønn farge på plantegninger inntatt som **vedlegg 1**.
- Boligseksjonene skal ha felles, eksklusiv bruksrett til arealer markert i lyseblå farge på plantegninger inntatt som **vedlegg 1**.

Regler for bruk av fellesrommet i hus 10 som inngår i boligseksjonenes eksklusive fellesareal, fastsettes av styret.

§ 2-3 Offentlighetens tilgang og adkomst til utvendige fellesarealer mv.
Det er tinglyst en erklæring på Eiendommen 5. juli 2016, som gir allmennheten rett til ferdsel på de deler av Eiendommens areal som er regulert til *G1 f_Gangareal* i plan S-4880 som vist på kartbilag vedlagt erklæringen (kart over Bispevika Syd datert 13. mai 2015). Kartbilaget er ikke i samsvar med det som er bygget. Korrekt og oppdatert kartbilag er som vist i **vedlegg 2**.

I henhold til plan S-4826 er reguleringsfelt E0i, det indre vannspeilet på Sameiets eiendom, regulert til offentlig areal og skal dermed være tilgjengelig for allmennheten. Dette er likevel ikke til hinder for at boligseksjoner med flytebrygger kan fortøye småbåter/kajakk i korte perioder.

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

§ 2-4 Kjellerarealer og parkering
I byggets kjelleretasje er det etablert diverse fellesarealer, tekniske rom, boder, sykkel- og bilparkeringsplasser mv. Kjelleretasjen er fradelt som en egen matrikkelenhet, med gnr. 234 bnr. 153 ("**Anleggseiendommen**"). Anleggseiendommen organiseres som et tingsrettslig sameie ("**Kjellersameiet**"), der hhv. Sameiet, eier(e) av næringsseksjonene i Sameiet, samt eiere av parkeringsplasser i Anleggseiendommen, vil være sameiere.

Kjellersameiet har egne vedtekter som regulerer hvilke rettigheter og plikter sameierne i Anleggseiendommen har. Følgende rettigheter er i tillegg inntatt i erklæring som er tinglyst på Anleggseiendommen:

- Sameiets rett til 104 sykkelparkeringsplasser i Anleggseiendommen,
- Sameiets rett til bruk/ nødvendig vedlikehold av tekniske rom og andre fellesfunksjoner i Anleggseiendommen,
- Boligseksjonenes eksklusive rett til 91 boder,
- Næringsseksjonsnr. 80 sin eksklusive rett til FBK-arealer,
- Sameiets og Anleggseiendommens gjensidige rett til bruk av hverandres grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen.

Den tinglyste erklæringen er inntatt som **vedlegg 3**. For mer detaljert informasjon om fordeling av arealer, se vedtektene for Kjellersameiet.

Anleggseiendommen skal ha rett til å legge tekniske anlegg og føringer gjennom Eierseksjonssameiets eiendom samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av slike anlegg og føringer.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt Sameiets felles ansvar. Det samme gjelder rettigheter Sameiet har tinglyst på andre eiendommer, jf. **vedlegg 4**.

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

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

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

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

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

Kostnader til fjernvarme, varmtvann og snøsmelt for samtlige seksjoner, belastes delvis etter individuelle målere og delvis etter eierbrøk. Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene og relevante boligseksjoner fordeles delvis etter individuelle målere og delvis etter eierbrøk. Utsteder av faktura for fjernkjøling kan være en annen enn Sameiet.

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

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

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

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

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) vinduer og ytterdører med tilhørende karmer, herunder nødvendig vedlikehold av utvendige eikedetaljer (listverk/ karmer), som seksjonseier har tilgang til fra egen seksjon
j) teknisk utstyr, som kjølebafler, ventilasjonsaggregat og viftekonvektor

Seksjonseieren skal vedlikeholde seksjonens våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning 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 utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

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

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

§5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig 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 4. 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.

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

§6
KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA

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

§ 7
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 8
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 9
STYRET

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

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

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

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

§ 10
OM STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

§ 11
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

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

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

§ 12
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (pr. e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i es. § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter,
- oppløsning av Sameiet,
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 22 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

§ 14
OM ÅRSMØTET

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

- Snr. 1 har 2 stemmer
- Snr. 11 har 5 stemmer
- Snr. 43 har 4 stemmer
- Snr. 74 har 1 stemme
- Snr. 80 har 6 stemmer

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

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

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

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

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

§ 16
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, 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.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET
Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor Sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet
d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 22
VELFORENING

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

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

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

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

§ 23
OVERGANGSBESTEMMELSER

§ 23-1 Byggearbeider

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

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

§ 23-2 Gassbeholdere

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

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

§ 23-3 Midlertidig avfallsrom
Inntil det etableres permanent søppelsuganlegg på felt D5, skal boligseksjonene ha rett til å disponere en del av snr. 43 som midlertidig avfallsrom. Tegning som viser det midlertidige avfallsrommet i snr. 43 er inntatt som **vedlegg 1**. I denne perioden skal arealet behandles som et fellesareal som benyttes eksklusivt av boligseksjonene, og snr. 43 kan ikke disponere over arealet uten etter samtykke fra styret. Etter etableringen av søppelsuganlegg, skal boligseksjonenes avfallhåndtering flyttes til fellesareal tilrettelagt for dette, **jf. vedlegg 1**. Det midlertidige avfallsrommet vil da kunne tilbakeleveres til snr. 43, og snr. 43 bærer alle kostnader i forbindelse med tilbakeleveringen av arealet fra boligseksjonene.

Det skal etableres et felles avfallsrom for næringsseksjonene i Sameiet på naboeiendommen, Mariakvartalet (gnr. 234 bnr. 60), som vil betjene næringslokalene i området. Inntil Mariakvartalet er ferdig oppført og avfallssystemet der kan tas i bruk, skal Sameiets næringsseksjoner benytte avfallsrom på Sameiets fellesareal.

Kostnader til drift og vedlikehold av det midlertidige avfallsrommet dekkes av næringsseksjonene som benytter avfallsrommet.

Bestemmelsen her kan ikke slettes før søppelsuganlegget er etablert og del av snr. 43 er tilbakelevert til eier av snr. 43.

***

VEDLEGG:

- **Vedlegg 1**: Plantegninger som viser enerett til bruk av fellesarealer i Sameiet
- **Vedlegg 2**: Illustrasjon som viser oppdatert utforming av offentlig torg- og gangareal
- **Vedlegg 3**: Tinglyst rettighetserklæring
- **Vedlegg 4**: Tinglyste rettigheter/plikter for Sameiet på annen eiendom

Husordensregler for boligseksjonene i Vannkunsten Syd

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

1) INNLEDNING

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

2) INNENDØRS FELLESAREAL

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

3) UTENDØRS FELLESAREAL / KJELLER

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

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

4) LEILIGHETER

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

5) **BALKONGER**

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

6) RO OG ORDEN

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

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

7) KRAV OM KILDESORTERING

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

8) **SKILT OG OPPSLAG**

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

9) BREDBÅND

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

10) BOD

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

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

11) DYREHOLD

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

12) GARASJE

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

13) TRYGGHET

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

14) BRANNALARM, SPRINKLER OG BRANNVERN

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

15) MELDEPLIKT

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

Fellesutgifter

Månedlig faktura for fellesutgifter sendes ut fra USBL med forfall den 20. i hver måned. Summen utgjør hver seksjons andel av Sameiets kostnader, fordelt etter sameiebrøk (seksjonens andel av sameiets totale antall kvadratmeter). Næringsseksjonene betaler fellesutgifter på samme måte som boligene.

Ved innflytting i Vannkunsten Syd, er kostnaden ca 46kr per kvadratmeter i fellesutgifter, og 15kr per kvadratmeter a-konto for oppvarming, varmtvann etc.

Vår forretningsfører USBL håndterer fakturering og innkreving av fellesutgifter. Fellesutgiftene justeres normalt ved årsskiftet i tråd med konsumprisindeksen.

Hvis du har spørsmål om faktura eller betaling, kontakt USBL:

- E-post: usbl@usbl.no
- Telefon: 22 98 38 00

Startkapital - ekstraordinær innbetaling høst 2025

I oppstartsfasen (i styremøte 02.10.25) har styret, ved enstemmig vedtak, besluttet å innhente en startkapital tilsvarende tre måneders felleskostnader (ekskl. a-konto (oppvarming, varmtvann etc)) for å sikre sameiets likviditet.

Dette er en engangsinnbetaling fra alle seksjonseiere. Formålet er å unngå å ta opp lån, og samtidig sørge for at sameiet kan betale nødvendige driftskostnader som forsikring, drifts- og beredskapsavtaler, sikkerhet, oppvarming, trappevask, vann og avløp, heis, matteleie m.m.

Styret er svært kostnadsbevisste, og forhandler alle avtaler for å sikre lavest mulig kostnad for seksjonseierne.

Fellesutgifter generelt

Fellesutgiftene for boligseksjoner i Vannkunsten Syd inkluderer bl.a. boligdelens andel av:

- Drift og vedlikehold: Fellesarealer, fasader, tak, tekniske anlegg, heiser, avfallshåndtering, renhold, fellesrom, driftsavtaler, vaktmestertjenester, uteområder, beplantning, og felles installasjoner.

- Forbruk: Bl.a. vann og fjernvarme avregnes og fordeles etter forbruk basert på individuelle målere for hver seksjon. Dette vises separat på fakturaen som a-konto.
- Sikkerhet: Brannvern, HMS, forsikringer, vakthold, kameraovervåkning, innbruddssikring.
- Honorarer og avgifter: Kommunale avgifter, styrehonorar, forretningsfører (USBL), internett bredbånd, bookingsystem (Heime-appen), nettsider.
- Fremtidige investeringer: Vi bygger opp en reserve for å dekke fremtidige investeringer, reparasjoner og uforutsette vedlikeholdsutgifter når reklamasjons- og garantiperiodene er over.

Fellesutgiftene i Kjellersameiet inkluderer:

- Drift, vedlikehold og sikkerhet.
- Forbruk av strøm til el-billader: Måles og fordeles per garasjeplass etter bruk.

Kostnadsfordeling og budsjettrutiner
Kostnader som kun gjelder næringsseksjonene belastes ikke boligseksjonene. Det samme gjelder selvsagt motsatt.

Vanlig rutine når sameiet kommer i drift, er at fjorårets regnskap sendes ut sammen med innkalling til ordinært årsmøte, og godkjennes der. Samtidig presenterer styret årets budsjett, som legger grunnlaget for hver seksjons månedlige fellesutgifter.

A-konto
A-konto beløpet på fakturaen for fellesutgifter er forskuddsbetaling for fjernvarmeforbruk (varmtvann og oppvarming), samt avkjøling for de seksjonene som har dette. Dette avregnes mot Techem-måleren én gang per år.

Mistanke om feil på måler eller unormalt forbruk må reklameres via Rubus til OSU.

Internett og TV

Her får du informasjon om:

- Internett og fellesavtale
- TV
- Hvordan bestille internett og tv
- Priser og betingelser
- Installasjon og bruk av utstyr fra NextGenTel
- Tips for bedre dekning og hastighet for internett

Internett i Vannkunsten Syd

- Alle leiligheter har fiber fra NextGenTel gjennom sameiets fellesavtale.
- Det er ikke mulig å bestille bredbånd fra andre leverandører.
- Styret oppgraderer hastigheten for alle til 1000/1000 Mbps. Pris: 149 kr per seksjon per måned.
- Dette er mye rimeligere enn individuell oppgradering fra opprinnelig grunnpakke med hastighet på kun 2/2 mpbs.

Har du allerede oppgradert individuelt? Styret jobber med å få slike avtaler reversert/erstattet av den kollektive løsningen. Konkrete spørsmål om dette? Kontakt styret på vannkunstensyd@mittusbl.no

TV

Du kan i tillegg bestille TV-pakke hvis du ønsker, sameiet har ingen kollektiv avtale for TV.

Generelle spørsmål om internett, trådløst nett og tv-pakker rettes til NextGenTels kundeservice.

Hvordan bestille internett og tv

Kontakt NextGenTels salgsavdeling på:

- Telefon 55106032 eller 98707979
- Chat eller epost via https://www.nextgentel.no/
- Fortell at du vil bestille under Sameiet Vannkunsten Syd felles avtale

Du må selv anskaffe og installere ruter og trådløst nett, hvis du ikke allerede bruker det som fulgte med ved første overtagelse av leiligheten. Du er ikke tillatt å koble på utstyr som ikke er godkjent av NextGenTel.

Sist oppdatert: 06.10.2025	Infobanken er en service for å tilgjengeliggjøre informasjon som ofte etterspørres av beboerne. Styret har ikke ansvar for konsekvenser av eventuelle feil eller manglende oppdateringer. Beboerne har selvstendig ansvar for å sette seg inn i Sameiets gjeldende Vedtekter, Husordensregler, Boligveileder fra OSU, FDV dokumenter og alle relevante bestemmelser. Har du spørsmål? Kontakt styret på vannkunstensyd@mittusbl.no

Det er ikke tillatt å montere antenner eller satelittmottakere/ parabol på balkong eller fasade.

Priser og betingelser
Kollektiv bredbåndsavtale

- 1000/1000 Mbps
- 149/ mnd pr seksjon
- Bredbånd faktureres til alle beboere over fellesutgiftene.

Valgfri TV-pakke fra RiksTV

- Se mer informasjon og bestill hos NextGenTel: https://www.nextgentel.no/produkter/tv
- TV og evt. andre abonnementer er individuelle og faktureres direkte fra NextGenTel til den enkelte beboer.

Installasjon og bruk av utstyr fra NextGenTel
Se brukerveiledningene som fulgte med utstyret, eller kontakt NextGenTels kundeservice.

Tips for bedre dekning og hastighet for internett
Les dokumentasjonen for utstyret som er installert i din seksjon. Her er generelle tips for bedre trådløs internett-dekning:

- Plasser ruteren sentralt et åpent sted, gjerne i midten av boligen. Unngå plassering i skap, nær vegger eller andre hindringer.
- Unngå forstyrrelser fra andre enheter som mikrobølgeovner, trådløse telefoner og babycall. Plassér ruteren et stykke unna slike.
- Anskaff WiFi-forsterker eller mesh-system, spesielt hvis leiligheten er stor eller har mange rom. Disse enhetene utvider rekkevidden til det trådløse nettverket.
- Oppgrader ruteren hvis du har en eldre utgave som støtter moderne standarder som WiFi 6.
- Hvis mange i nabolaget bruker samme kanal, kan det føre til redusert ytelse. Ved å justere kanalinnstillingene til en mindre brukt kanal kan du forbedre signalstyrken.

598300 598400 598500

6642300 6642200 6642100

Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/ bevertning/energianlegg S-4825, 12.11.14 se reg.best.

Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage/ kontor/bevertning/energianlegg S-4826, 12.11.14 se reg.best.

Paulsenkaia

Bispekaia

Bispekilen

Bispevika

Sørengkaia

Sørenga

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150814/ 86523797
Adresse: Rostockgata 77
Gnr/Bnr: 234/134
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598300 598400 598500

6642300 6642200 6642100

Paulsenkaia Bispevika Bispekilen Sørenga

B26a o_Torg S-4812

Havnepromenade

Felt E0 Friområde (vann/sjø) S-4099, 15.6.04 se reg.best.

Spesialområde 1 Deponi for rene og forurensede masser S-3982, 18.6.03 Se reg.best.

Restriksjonsgr. for tunnel S-4099

Spesialområde Område for taubane med endestasjon S-4099 15.6.04 se reg.best.

Gondolbane H190_2

Annet veigrunn-grenseareal S-4099

Kollektivtrafikkareal S-4099

Annet veigrunn-grenseareal S-4826

Kollektivtrafikkareal S-4826

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150814/ 86523797

Adresse: Rostockgata 77

Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598300 598400 598500

6642300 6642200 6642100

Paulsenkaia

Bispekaia

Bispevika

Bispekilen

Sørengkaia

Sørenga

S-4724

H190

o_Gangareal S-4825, 12.11.14

f_Gangareal Intern bru S-4891, 32.16

o_Gangareal S-4826

o_Gangareal S-4826

o_Kjørevei S-4724, 12.6.13

o_Gangareal

Bf f_Gangareal Intern bru S-4880

o_Gangareal S-4826

Gangareal S-4826

Bf f_Gangareal S-4826

Bf f_Gangareal Intern bru S-4891

B7a-1 Bolig mm S-4825 Maks ↑ 33.0 Maks ↓ 30.0

Bbb-1 Bolig mm S-4826 Maks ↑ 30.0

Bbb-1 Bolig mm S-4826 Maks ↑ 30.0

Bbb-2 Bolig mm S-4826 Maks ↑ 23.0 Maks ↓ 30.0 Bygningsrense

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150814/ 86523797

Adresse: Rostockgata 77

Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

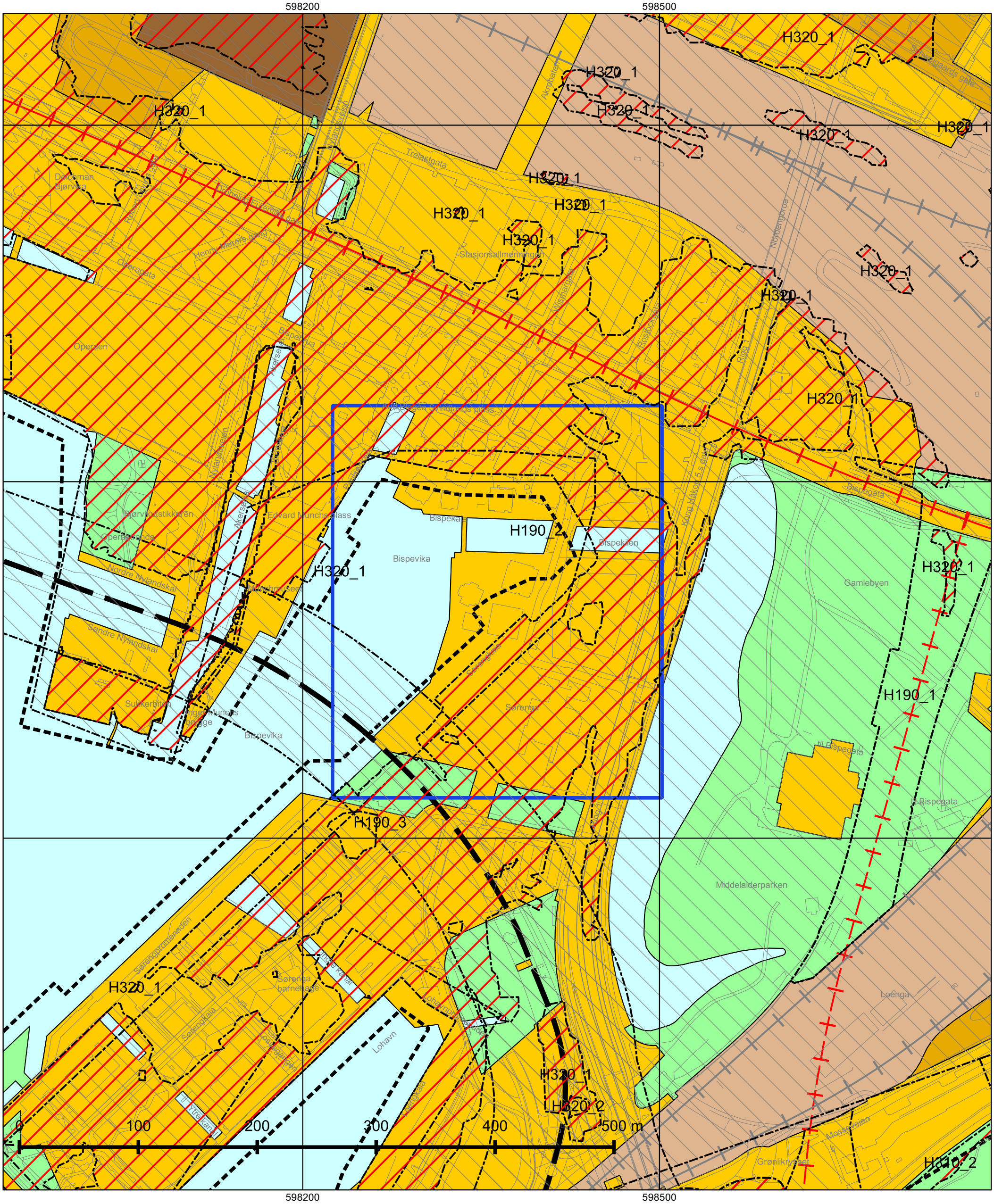
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Brukar
- Regulert møneretning



Oslo

Dato: 11.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150814/86523797
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
ROSTOCKGATA 77

Dato: 11.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523797
8897412

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20251211 for ROSTOCKGATA 77.

GNR. 234 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.2025.

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

3821.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 12 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

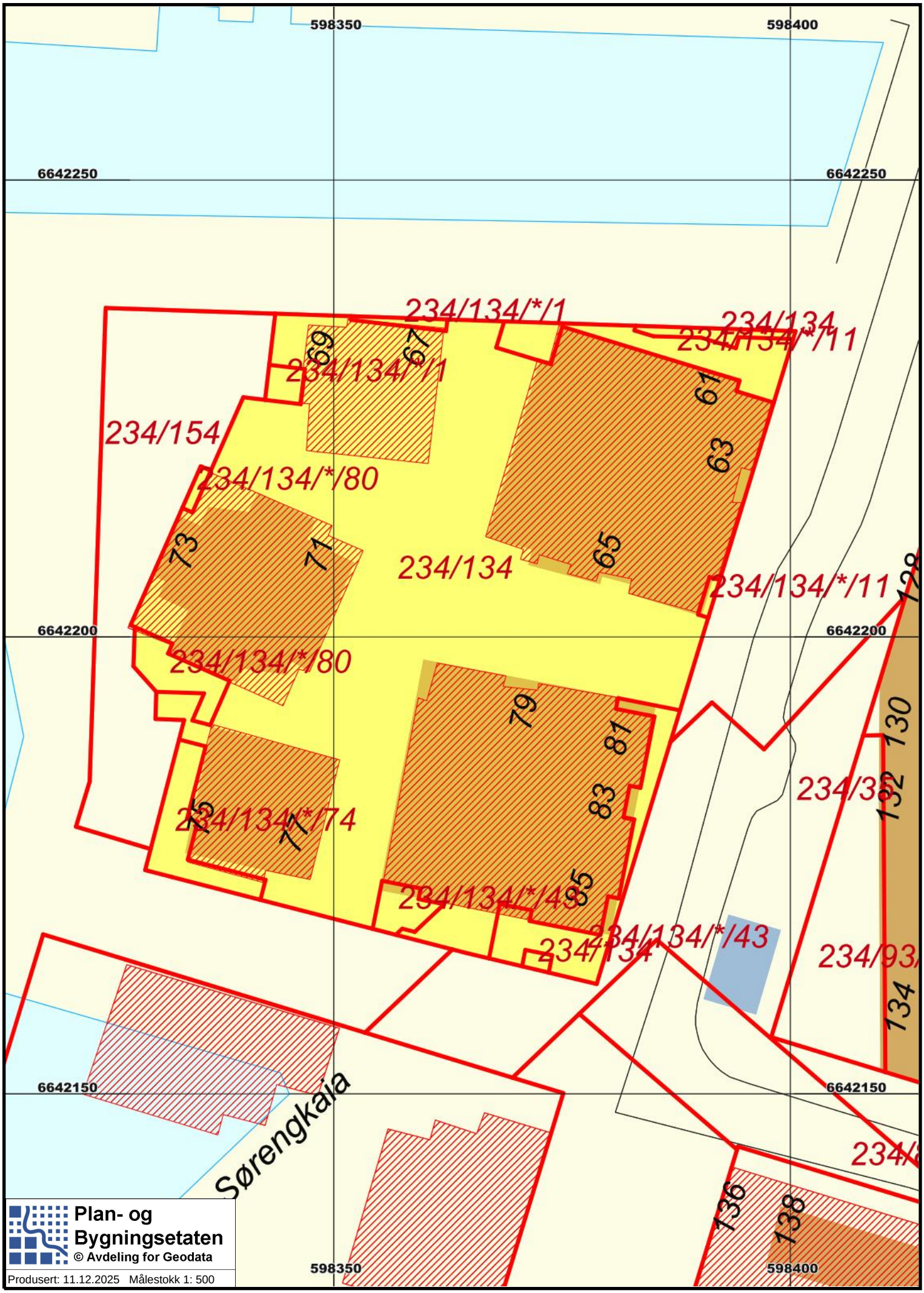
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598350
598400
6642250
6642250
234/134/*/1
234/134
234/134/*/11
234/134/*/1
234/154
234/134/*/80
234/134
234/134/*/11
6642200
6642200
234/134/*/80
234/134/*/74
234/134/*/43
234/134
234/93
Sørengkaia
6642150
6642150
598350
598400
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.12.2025 Målestokk 1: 500