

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

Mobil 402 15 826

E-post tam.le@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 27 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 5 341,-
Omkostn.: Kr 698 860,-
Total ink omk.: Kr 28 604 201,-
Felleskostn.: Kr 8 320,-
Selger: Marit Sande Aune
Ståle Schumacher

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 117/126 kvm
Tomtstr.: 7685.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 234, bnr. 123
Snr. 201
Oppdragsnr.: 1002240324

Fantastiske Vannkunsten - Stor og lekker 3-r hjørneleilighet - Fjordutsikt - 2 solrike balkonger - 2 bad

Velkommen inn i Vannkunsten! Vannkunsten ble i 2022 kåret til årets bygg, og har virkelig blitt en severdighet i byen på grunn av sin høye arkitektoniske kvalitet og sin svært gode beliggenhet. Her bor du ypperlig til med "alt" rett utenfor døren, likevel i rolig og stille område uten biltrafikk, og med Oslofjorden som omkranser nærområdet. Dette er "easy living" på sitt aller beste.

Leiligheten kan by på:

- God intern beliggenhet med hjørneplassering
- Lekker utførelse med svært høy standard
- Mulighet for et tredje sov.
- Fjordutsikt
- Gode lys- og solforhold
- To balkonger, vendt mot sørvest og vest
- To soverom og to bad
- Takhøyde opptil 2,7 m
- Fjernvarme
- Balansert ventilasjon
- 10 min å gå til Oslo S
- Felles selskapslokale, kajaker og sykkelbod
- Garasjeplass med elbil-lader



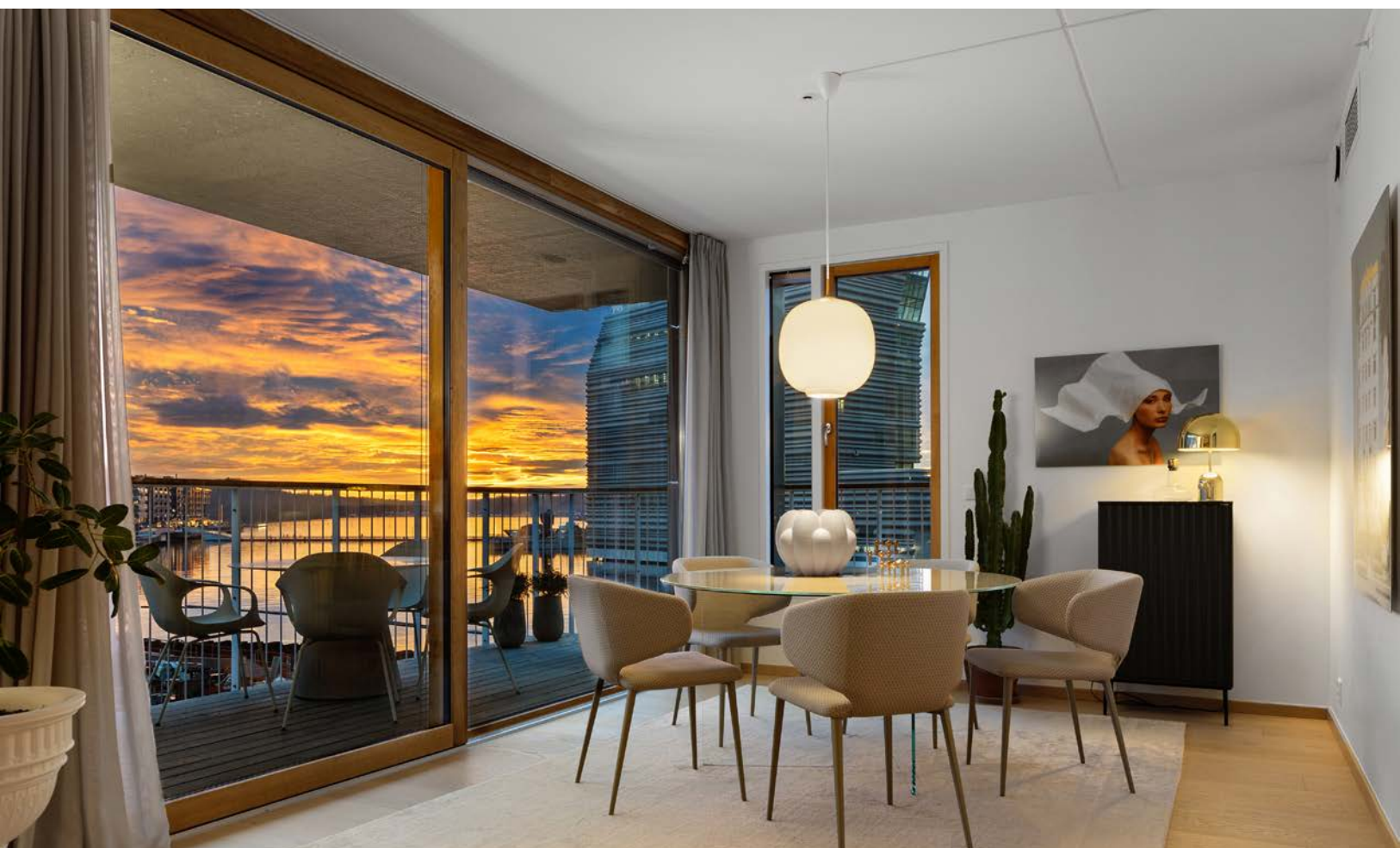
Innhold

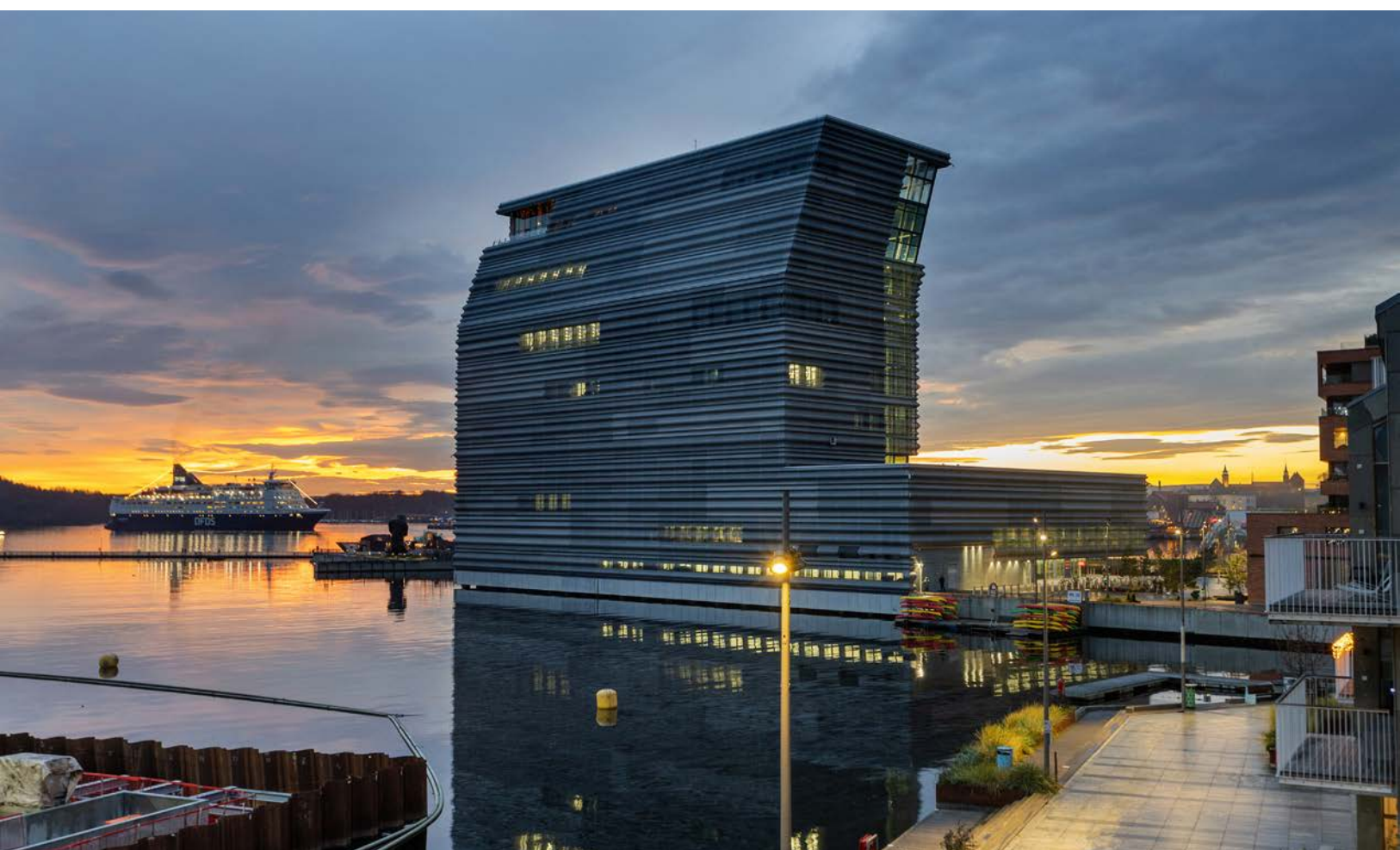
Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	19
Egenerklæring	53
Energiattest	57
Budskjema	108













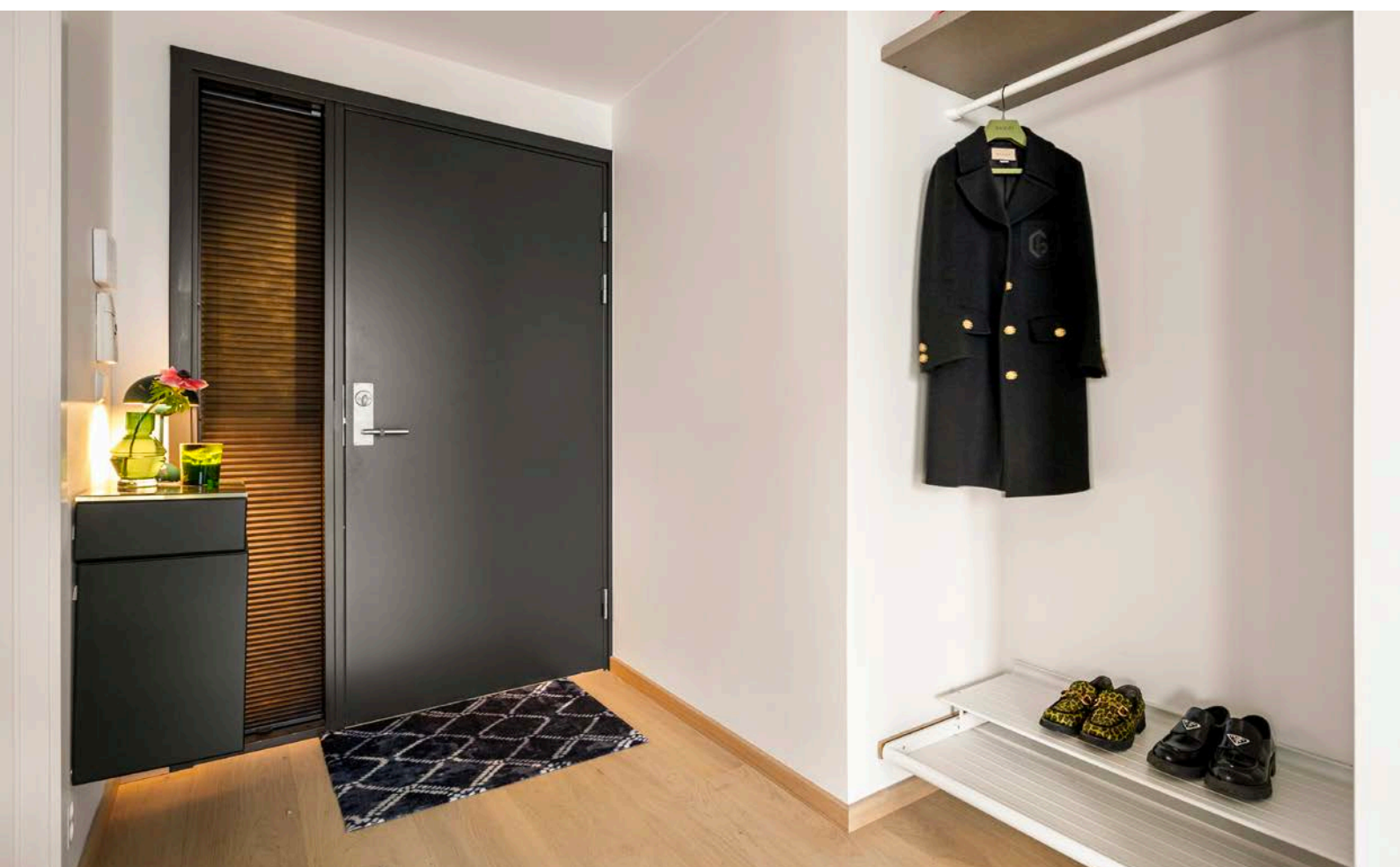




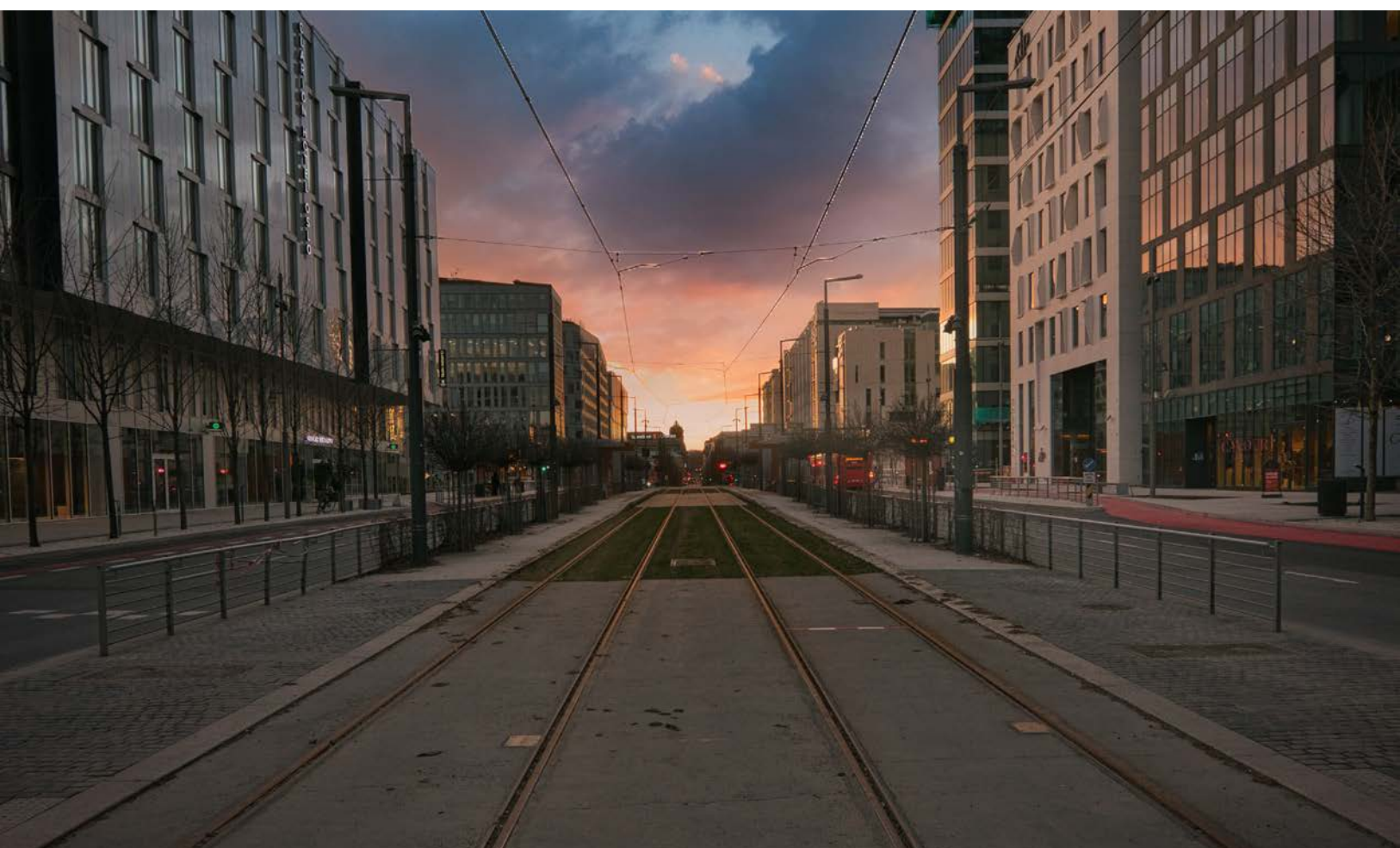














Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m²

3. etasje

BRA-i: 117 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boder utenfor leiligheten må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsplaner for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7685.6 m²

Beliggenhet

Leiligheten ligger fantastisk til i "Vannkunsten" i populære Bjørvika/Barcode. Vannkunsten ligger i et urbant og maritimt til ved fjorden, bare en rusletur unna Oslo sentrum og Oslo S.

Barcode og området begynner å bli et lite gastronomisk maktsenter i Oslo. Her finner man mange nye og spennende spisesteder og barer. Nodee Barcode og Nodee Sky, Vaaghals, Stock, Maaemo og Code er alle spisesteder innen umiddelbar nærhet. Annis Pølsemakeri - en stor delikatesse butikk med servering - befinner seg også her. Har du lyst på en skikkelig god hamburger kan Døgnvill Bjørvika, Dougs Hamburgers (i Operagata) eller Bun's Burger Bar på Sørenga nevnes som gode alternativer. Sørenga byr også på flere spisesteder og cafeer som er verdt å nevne, bl.a. Sørenga Sjømat, Evita Kaffebar, Coyo og Seaport. Videre finnes bl.a. Rivoli, Indiske Nimbu, Talormade donuts, Holzweiler flagship store med servering tegnet av Snøhetta, vinbaren VIN. I nærområdet finnes også Kaffebrønneriet, Godt brød og Åpent bakeri samt MENY Bjørvika.

Kvartalene som er under oppføring mellom Sørenga og Barcode vil inneholde en blanding av boliger, kontor og forretninger, med et variert servicetilbud. Kongsallmenningen, som er påbegynt, vil forene Bjørvika/Sørenga med Middelalderparken og vannspeilet. Middelalderparken utvides i areal, og strekker seg helt til Gamlebyen. Sørenga har også tilgang til flotte tur-, trening- og rekreasjonsområder, som bl.a. Ekeberg med fine stier, sletter og skoger. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen. For den som er glad i å trene på treningsstudio, er det kort vei til "The Riot Bjørvika" beliggende i Clemenskvarialet og SATS Bjørvika. Clemenskvarialet kan forøvrig by på matbutikk (MENY Bjørvika nevnt ovenfor) samt apotek og vinmonopol.

En 9 kilometer lang promenade knytter Oslo sammen langs sjøkanten. Den går fra Frognerstranda i vest, via Aker brygge, Akershus festning og Operaen, før den fortsetter forbi Sørengkaia, og helt til Kongshavn i øst. Langs denne promenaden finner man også den "nye" mathallen på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke. Byens flotteste sjøbad på Sørenga åpnet juni 2015. Det 190 meter lange sjøbadet har et 50 meter langt åpent basseng, et 200 kvadratmeter stort sjøbad, rekreasjonsområde med sitteplasser og trapper ned mot sjøen. Eget barnebasseng er bygget inn i anlegget, og har som resten av Sørenga universell tilgjengelighet.

Det er bare noen få minutters gange til Oslo S og bussterminalen med buss, tog, flytog og t-bane. Ellers gode kollektivmuligheter fra Bjørvika/Middelalderparken med både buss og trikk i alle byens retninger.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Strekkode barnehage (1-5 år) 0.3 km

Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år) 0.6 km

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 1 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.9 km

Tøyen skole (1-7 kl.) 1.6 km

Vahl skole (1-7 kl.) 1.7 km

Jordal skole (8-10 kl.) 1.6 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 2.2 km

Heltberg gymnas 1.4 km

Hersleb videregående skole, 25 min gangavstand

Skolekrets

Operagata 73A sogner til Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Bjørvika (totalt 25 ulike linjer) 0.4 km

Trikk fra Middelalderparken (linje 13, 19) 0.4 km

Tog fra Oslo S (totalt 24 ulike linjer) 0.6 km

T-bane fra Grønland (linje 1, 2, 3, 4, 5) 1.1 km

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 2020 med bærende veggkonstruksjoner av betong- og stål.

Utfyllendeyttervegger er oppført som klimavegger og fasadene til bygget er kledd med

skiferplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte

betongdekker. Yttertaket er en skiferbelagt saltakskonstruksjon (skråtak). Vegger

under terreng er oppført av betong, og

fundamenteringen er via peler.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bytte av servantskap.

Arbeid utført av: Bislet Rør AS.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Beskrivelse: Zaptec.

Tilleggs kommentar:

Smalt vindu i hjørnet mot balkong har noen riper i glass.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder:

Stue/kjøkken, bad, bad 2.

Leiligheten har tilgang til 2 balkonger. En sør- og vestvendt hjørnebalkong på 14 m² med utgang fra stue/kjøkken, og en vestvendt balkong på 2 m² med utgang fra et av soverommene.

I tillegg disp. leiligheten en kjellerbod på ca. 9 m².

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

- Forhold som har fått TG2:

* Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

Se s. 12-13 i tilstandsrapport, vedlagt i salgsoppgave.

* Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv.

Fallforholdet utenfor dusjsonen er ikke fullt 1:100 som er minimum fallforhold ihht. gjeldende byggtekniske forskrifter.

Tiltak:

Avviket anses å være lite. Og badet fungerer med avviket.

* Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Benkeplaten til servantinnredningen har manglende understøttelse på den ene enden som gjør at platen svikter når man legger vekt på den. Dette har ført til at fugemassen har løsnet inn mot veggen.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales at benkeplaten understøttes ved vaskemaskinen slik at den tåler vektbelastning uten å svikte.

* Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater og gulv.

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til topp gulvflis (topp membran) ved dørterskelen er mindre enn 25 mm som er minimiskravet i gjeldende byggt teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak:

Avviket anses å være lite. og badet fungerer med avviket.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

NextGentel er Sameiets leverandør av bredbåndtjenester. Sameiet har inngått ny avtale med NextGentel fra 1.1.22 for levering av bredbånd/internett der alle får fiber 1000/1000 inkludert i felleskostnadene, mens beboerne selv velger TV utenom (om TV ta kontakt med Nextgentel.no eller 21 49 55 89).

Parkering

Det følger parkeringsplass i garasjeanlegg med elbil-lader, seksjonert som tilleggsdel til seksjonen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP2687487

Energi

Oppvarming

Oppvarming via fjernvarme.

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 27 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i seksjonens felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 5 569

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres seksjonseier, og betales kvartalsvis.

Formuesverdi primær

Kr 2 388 929

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 9 077 930

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

119/19244

Felleskostnader inkluderer

Avdrag felleslån kr. 585
Felleskostnader kr. 5632
Renter felleslån kr. 27
Akonto varme og varmtvann kr. 1731
Garasje plass nr. 39 kr. 345

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 320

Andel Fellesgjeld

Kr 5 341

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

12.11.2024

Andel fellesformue

Kr 7 728

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Vannkunsten Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

924959134

Om sameiet

Sameiet har egen nettside: sameietvannkunsten.no

- Fortum leverer fjernvarme som oppvarmingskilde i gården.
- Sameiet har avtale med Bjørvika servicesenter(USBL) om levering av vaktmestertjenester.
- P-plasser i Sameiets kjeller kan fritt overdras fra den som eier parkeringsplassen til andre seksjonseiere i Sameiet, og derved tilordnes en annen bruksenhet. Overdragelse av p-plasser til andre enn seksjonseiere i Sameiet er ikke tillatt. Overdragelse av p-plasser utløser krav om reseksjonering, jf. esl. § 20. Søknad om reseksjonering skal fremsettes av overdrager. Erverver skal yte nødvendig medvirkning. Alle kostnader

forbundet med reseksjoneringen bæres av overdrager og/eller erverver etter avtale dem imellom. Enhver overdragelse av p-plass skal meldes til forretningsfører. Forretningsfører holder oversikt over de til enhver tid eiere av p-plasser i Sameiets kjeller.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16365858091, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.11.2024: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 3.00109

Saldo per 12.11.2024: 750 890

Andel av saldo: 5 341

Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.07.2025)

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler for sameiet er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Det fremgår ikke at det foreligger hinder for dyrehold iht. sameiets vedtekter og husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 234, bruksnummer 123, seksjonsnummer 201 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/234/123/201:

07.10.2015 - Dokumentnr: 924824 - Best. om adkomstrett

Allmenheten har rett til ferdsel gjennom felt G3 - G6

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2015 - Dokumentnr: 924824 - Best. om adkomstrett

Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T1

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:123

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2020 - Dokumentnr: 2127861 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 201

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 119/19244

26.10.2020 - Dokumentnr: 3228471 - Reseksjonering

Snr: 201

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 119/19244

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

Endring av tegninger

23.06.2021 - Dokumentnr: 764610 - Reseksjonering

Snr: 201

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 119/19244

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av tegninger

Ferdigattest/brukstillatelse

Operagata 61-77 - 9 boligbygg - Ferdigattest - 2022

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

BYGNINGSTEGNINGER

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

Vei, vann og avløp

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilnyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Operagata 73A er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, reg. best. S-4825.

PÅGÅENDE BYGGESAKER I NÆROMRÅDET

- Saksnr. 202456283. Operagata 73 C - Etablering av uteservering - Sumo.
- Saksnr. 202455233. Operagata 77 D - Etablering av uteservering - Mike's Corner.
- Saksnr. 202212060. Operagata 63 med flere - Helhetlig plan for uteserveringer, parasoller og pergolaer - Bispevika.

Adgang til utleie

§ 7

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2-1 Generelt (5)

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

27 900 000 (Prisantydning)

5 341 (Andel av fellesgjeld)

27 905 341 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

697 620 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

698 860 (Omkostninger totalt)

709 260 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

712 060 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

28 604 201 (Totalpris. inkl. omkostninger)

28 614 601 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

28 617 401 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 698 860

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14700,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23
0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato
18.11.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

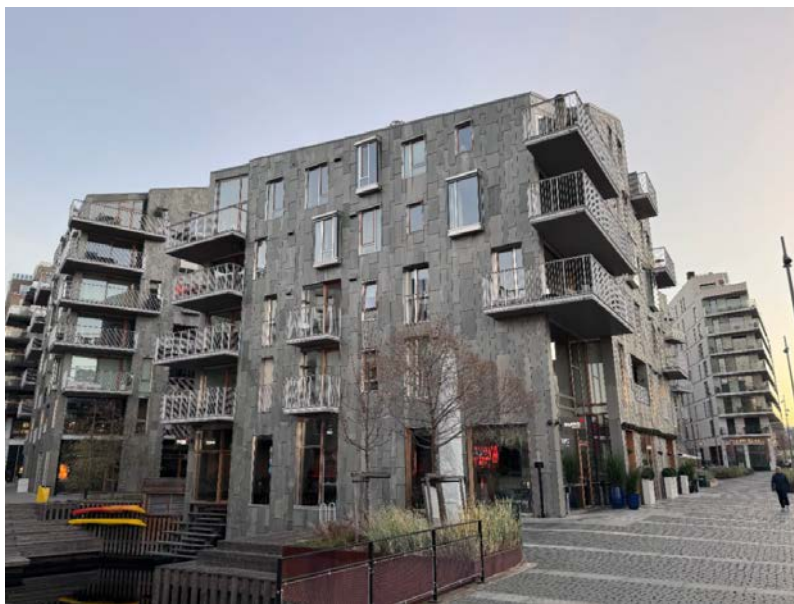
 Boligbygg med flere boenheter

 Operagata 73 A, 0194 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 234, bnr. 123, snr. 201

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 18.11.2024

Oppdragsnr.: 14377-3274

Referansenummer: VZ9178

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Røv

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggt teknisk konsultantselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligbygg oppført i 2020 med bærende veggkonstruksjoner av betong- og stål. Utfyllende yttervegger er oppført som klimavegger og fasadene til bygget er kledd med skiferplater. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker. Yttertaket er en skiferbelagt saltakskonstruksjon (skråtak). Vegger under terreng er oppført av betong, og fundamenteringen er via peler.

Leiligheten har lakkerte eikevinduer fra 2019 med 3-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Lakkerte balkongdører i eik fra 2019 utført med 3-lags isolerglass.

Leiligheten har tilgang til 2 balkonger. En sør- og vestvendt hjørnebalkong på 14 m² med utgang fra stue/kjøkken, og en vestvendt balkong på 2 m² med utgang fra et av soverommene. Balkongene er betongkonstruksjon fra byggeår med spilerekvverk i trevirke med eik håndløpene.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas, foruten enkelte nedsenkede områder hvor taket er bestående av malt gips.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Leiligheten har flislagte 2 bad, begge utstyrt med stålsluk i dusjen som er synlig tilknyttet en membranmansjett for en tett overgang mellom gulvsluk og gulvmembran. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Begge badene er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett og en servantinredning. På et av badene er det også opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

HTH kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i innvendig tak på badene. Avløpsrørene er stålrør fra byggeår.

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert i den innvendige boden, som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme via viftekonvektor og vannbåren gulvvarme på badene. Eier er ikke kjent med hvordan leiligheten eller bygget generelt får tilført oppvarmet bruksvann og vannbåren varme, men det antas at dette er via en fjernvarmetilkobling.

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår, og sikringsskapet er montert i den innvendige boden. Utover nyinstallasjonen fra 2020 er det gjort mindre arbeider med montering av stikkontakter i vegg mellom stue og soverommet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

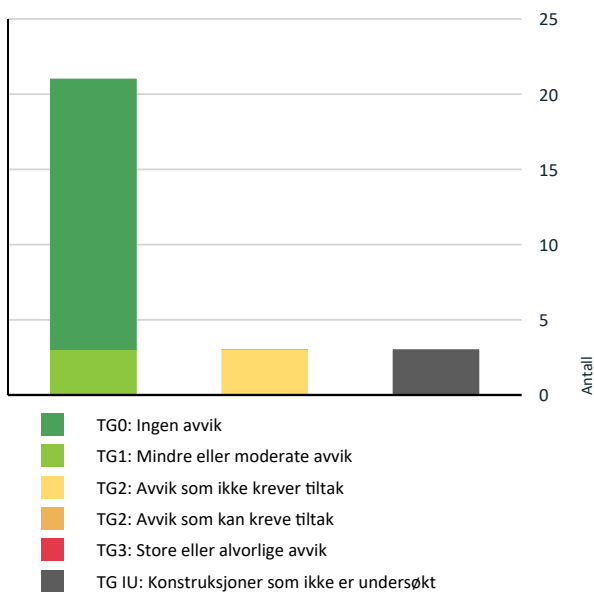
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

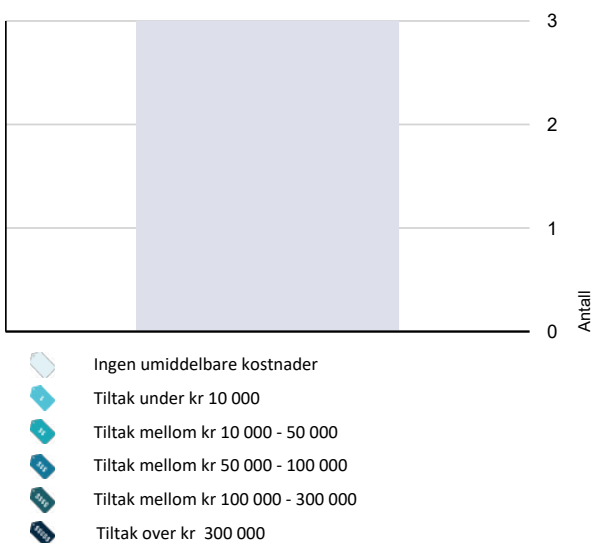
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Leiligheten har lakkerte eikevinduer fra 2019 med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkongdører

Lakkerte balkongdører i eik fra 2019 utført med 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har tilgang til 2 balkonger. En sør- og vestvendt hjørnebalkong på 14 m² med utgang fra stue/kjøkken, og en vestvendt balkong på 2 m² med utgang fra et av soverommene. Balkongene er betongkonstruksjon fra byggeår med spilerekkverk i trevirke med eik håndløpere.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger er bestående av malte gipsflater. Innvendige tak er malte betongdekker med synlig v-fas, foruten enkelte nedsenkede områder hvor taket er bestående av malt gips.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som spennarmerte betongdekker.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2020. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet utenfor dusjsonen er ikke fullt 1:100 som er minimum fallforhold ihht. gjeldende byggt tekniske forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses å være lite, og badet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert et stålsluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett for en tett overgang mellom gulvsluk og gulvmembran.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett og en servantinnredning med nisje for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplaten til servantinnredningen har manglende understøttelse på den ene enden som gjør at platen svikter når man legger vekt på den. Dette har ført til at fugemassen har løsnet inn mot veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at benkeplaten understøttes ved vaskemaskinen slik at den tåler vektbelastning uten å svikte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Benkeplaten til servantinnredningen har manglende understøttelse på den ene enden som gjør at platen svikter når man legger vekt på den. Dette har ført til at fugemassen har løsnet inn mot veggen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for ferdigattest.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra 2020. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til topp gulvflis (topp membran) ved dørterskelen er mindre enn 25 mm som er minimiskravet i gjeldende byggeteknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses å være lite, og badet fungerer med avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

I dusjsonen er det montert et stålsluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett for en tett overgang mellom gulvsluk og gulvmembran.



3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, et veggmontert toalett og en servantinnredning.

3. ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert via leilighetens balanserte ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltakning og fuktmåling er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og er underlagt krav om uavhengig kontroll for fuktsikring som en forutsetning for ferdiggattest.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med finerte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integret i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenhette koblet på leilighetens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-sytem med fordelerskap montert i innvendig tak på badene.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrørene er stålrør fra byggeår.

TG 0 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med ventilasjonsaggregat montert i den innvendige boden, som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

TG IU Varmesentral

Eier er ikke kjent med hvordan leiligheten eller bygget generelt får tilført oppvarmet bruksvann og vannbåren varme, men det antas at dette er via en fjernvarmetilkobling.

Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Tilstandsrapport

📌 TG 0 Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme via viftekonvektor og vannbåren gulvvarme på badene.

📌 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår, og sikringsskapet er montert i den innvendige boden. Utover nyinstallasjonen fra 2020 er det gjort mindre arbeider med montering av stikkontakter i vegg mellom stue og soverommet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

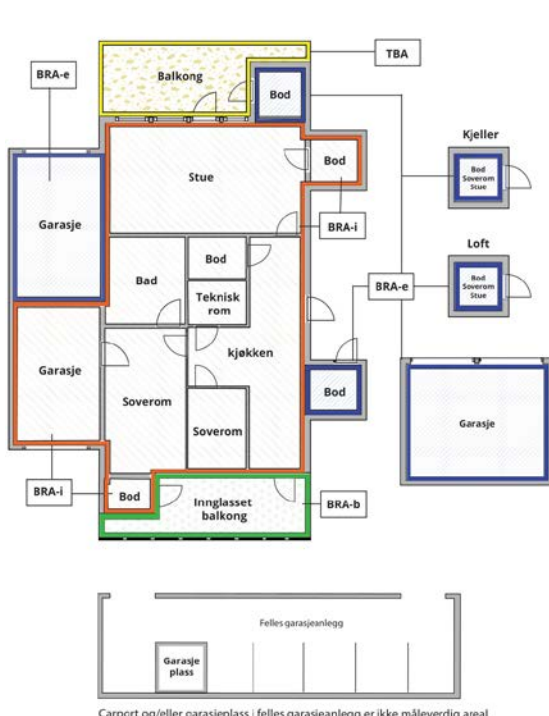
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	117			117	16
Kjeller		9		9	
SUM	117	9			16
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Stue/kjøkken , Bad , Bad 2, Bod , Entré , Soverom , Soverom 2, Gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,71 meter.

Boder utenfor leiligheten må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheter. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nybygget leilighet fra 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	113	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Marit Sande Aune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	123		201	7685.6 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Eiet

Adresse

Operagata 73 A

Hjemmelshaver

Aune Marit Sande, Schumacher Ståle

Eierandel

119 / 19244

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 12.11.2024	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VZ9178>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240324	
Selger 1 navn	
Marit Sande Aune	
Gateadresse	
Operagata 73A	
Poststed	Postnr
OSLO	0194
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ståle Schumacher
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002240324

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av servantskap
Arbeid utført av	Bislet Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse	Zaptec
-------------	--------

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Smalt vindu i hjørnet mot balkong har noen riper i glass.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

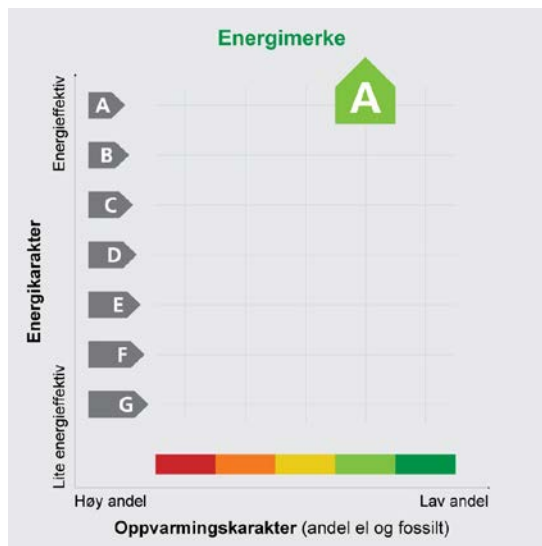
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

Adresse	Operagata 73 A
Postnr	0194
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	234
Bnr.	123
Seksjonsnr.	200
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2020-1194553
Dato	22.10.2020



Innmeldt av: Norconsult AS v/ Ingve Ulimoen

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

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

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

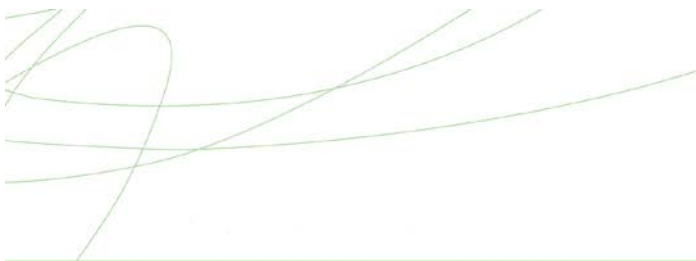
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

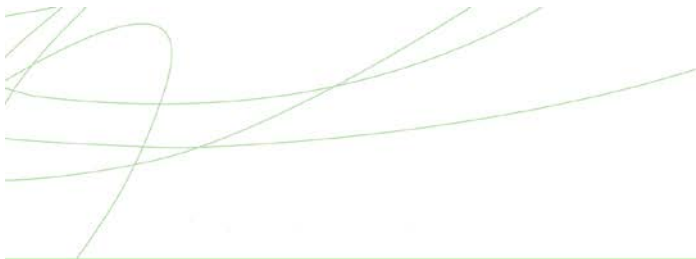
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 71,0

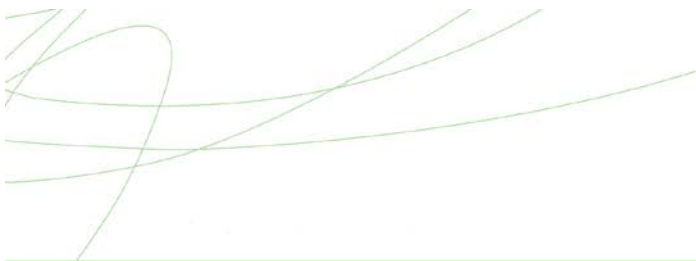
Dato for lekkasjetallmåling: 04.03.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016 Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Operagata 73 A

Postnr/Sted: 0194 Oslo

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0303

Dato: 22.10.2020 17:59:47

Energimerkenummer: A2020-1194553

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Norconsult AS v/ Ingve Ulimoen

Gnr: 234

Bnr: 123

Seksjonsnr: 200

Festenr:

Bygnnr:

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsIdentId

ByggIdentId

BruksenhetsIdentId

AdressIdentId

VegAdressIdentId

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.

0301

Gnr.

234

Bnr.

123

Snr.

200

Fnr.

Gateadresse

Operagata 73 A

Postnummer

0194

Poststed

Oslo

Bygningsnr.

Bolignr.

H0303

Beskrivelse bolig/bygning

7-H0303

Dato fil opprettet

05.10.2020

Bygningskategori

BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id)

2

Bygningstype

LEILIGHET

Byggeår

2020

Bygg standard

Type bygg

Nybygg

TEK Standard

ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Nei

Kjelanlegg

Nei

Er vurdering opplastet

Nei

Dato for opplastning

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	27 m ²
Areal tak	1 m ²
Areal gulv	1 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m ²
Oppvarmet BRA	71 m ²
Totalt BRA	71 m ²
Oppvarmet luftvolum	190 m ³
U-verdi for yttervegger	0,14 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,27 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,78 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	74,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,63 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	04.03.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,10 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,10 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,80 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	103 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	65 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	231 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,04
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,20
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 varmpumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,47
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige 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
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,600
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det 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	5.10.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
Navn person	Ingve Ulimoen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	24,0
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,9
Varmtvann	29,8
Vifter	4,8
Pumper	0,4
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	93,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5398 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	76,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2982 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	76,14 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5398 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3719 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	1679 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5398 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37 %
--------------------------------------	------

VEDTEKTER

for

Vannkunsten Eierseksjonssameie

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

Vannkunsten Eierseksjonssameie består av 215 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner.

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

2-1 Generelt

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

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

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

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

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

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

2-2 Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3

ORGANISERING AV OG RÅDERETT TIL PARKERING OG KJELLERAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESKOSTNADER

4-1 Fordeling av Felleskostnader

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

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

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

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

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

(1) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader

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

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

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

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

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

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

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseiere**

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

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

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

4-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

For næringsseksjonene skal det i tillegg etableres et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m² BRA utover de første 100 m² til sikkerhet for Sameiets krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

4-3 Heftelsesform

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

§ 5

SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

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

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

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

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

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

§ 7 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

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

§ 8 STYRET

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

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

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

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

§ 9**OM STYREMØTER**

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

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

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

§ 10**ÅRSMØTET**

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

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

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

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

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 12**MØTELEDELSE OG INNKALLING**

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

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

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

§ 13 OM ÅRSMØTET

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

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

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

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde 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 til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

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

§ 14 FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

§ 15 MINDRETALLSVERN

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

§ 16**MISLIGHOLD**

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

§ 17**FRAVIKELSE**

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

§ 18**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

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

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

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

Ingen kan delta i en avstemming om

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

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

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

§ 20**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

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

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

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

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

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

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

§ 22**KAMERAOVERVÅKING**

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

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret i Sameiet Vannkunsten, styremøte 04.08.2020.

Vedtatt på ordinært årsmøte 2021.

§ 1 INNLEDNING

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

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

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

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

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

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

§ 2 BRUK AV LEILIGHET

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

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

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

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

§ 3 BRUK AV BALKONG OG TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser ryddige.

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

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

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

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

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

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

§ 4 FELLESROM OG OPPGANGER

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

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

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

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

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

§ 5 FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

§ 6 SØPPEL

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

§ 7 DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

§ 8 ENDRINGER AV FASADEN

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

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

§ 9 VASKER, SLUK OG TOALETT

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

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

§10 ANSVARFORHOLD OG HENVENDELSER

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

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

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

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

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

§11 ENDRING AV HUSORDENSREGLER

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

HUSORDENSREGLER FOR GARASJEN I

VANNKUNSTEN EIERSEKSJONSSAMEIE

§ 1 Formål

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

§ 2 Biloppstillingsplasser.

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

§ 3 HC-plasser

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

§ 4 Elektriske ladere

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

§ 5 Bruk av garasjen

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

§ 6 Rengjøring

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

§7 Endring av bygningsmasse

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

§ 8 Kostnader

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

§ 9 Brudd på ordensreglene

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

§ 10 Erstatningsansvar

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

FELIX ARKITEKTER AS
 Rosenkrantz' gate 7
 0159 OSLO

Deres ref.:
 Øistein Mangset

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

Saksbehandler:
 Torunn Marie Eriksen

Dato: 27.01.2022

Adresse: OPERAGATA 61 - 77
 Tiltakshaver: B6A BISPEKAIA BOLIG AS
 Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 234/123/0/0
 Søker: FELIX ARKITEKTER AS
 Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Operagata 61 - 77

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for 9 boligbygg, næringslokaler, garasjekjeller med mer, mottatt 19.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201702314

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart			1/24
Etasjeplan - Plan 2, 1L	A_1L_11_02	26.01.2017	1/40
Etasjeplan - Plan 3, 1L	A_1L_11_03	26.01.2017	1/41
Etasjeplan - Plan 4, 1L	A_1L_11_04	26.01.2017	1/42
Etasjeplan - Plan 5, 1L	A_1L_11_05	26.01.2017	1/43
Etasjeplan - Plan 6, 1L	A_1L_11_06	26.01.2017	1/44
Etasjeplan - Plan 7, 1L	A_1L_11_07	26.01.2017	1/45
Etasjeplan - Plan 8, 1L	A_1L_11_08	26.01.2017	1/46
Etasjeplan - Tak, 1L	A_1L_11_09	26.01.2017	1/47
Etasjeplan - Plan 2, 2M	A_2M_11_02	26.01.2017	1/53
Etasjeplan - Plan 3, 2M	A_2M_11_03	26.01.2017	1/54

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

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Torunn Marie Eriksen - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by øst

Kopi til:

B6A BISPEKAIA BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO



Signatur forklaring:

- Leilighet 40-50 m²
- Leilighet 50-80 m²
- Leilighet >80 m²

REV:	2019.02.28	Endringstek	BESKRIVELSE:
BYGGESAK:	Bispevika, B6a Rammeseknad		
Etasje:	Oversigtsplan, 3 etasje		
Kontaktperson:	LRC	Kontaktperson:	BFO
Prosjektleder:	OSU	Godkjenning:	ADS
Plannummer:	003 3 avdeling A1	Drøytting Eufemia g. 16	0191 Oslo
Bygningstype:	1.300	Telefon:	+47 22 38 60 20
Rev.:	1.300	Dato:	2017.01.28
● Arkitekt: Segvolden arkitektur AS Kjølleveien 14 1420 Koberøder K. TF +47 32 54 21 11 Sigerud - Bispevika, B6a Papirformat: A2			

Nabolagsprofil

Operagata 73A - Nabolaget Bjørvika - vurdert av 110 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjørvika Totalt 25 ulike linjer	5 min 0.4 km
Middelalderparken Linje 13, 19	6 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	12 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	22 min 1.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	23 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	20 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	6 min 2.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	25 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

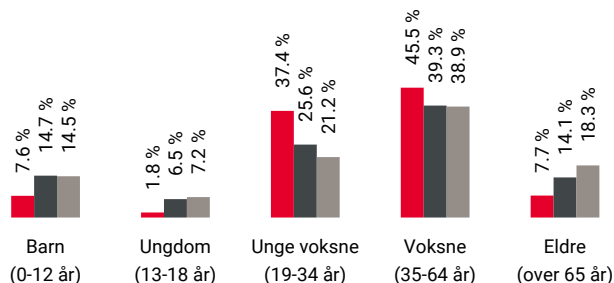
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Strekoden barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	9 min 0.6 km
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	14 min 1 km




Dagligvare


Kiwi Barcode	3 min
Meny Bjørvika	2 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









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

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

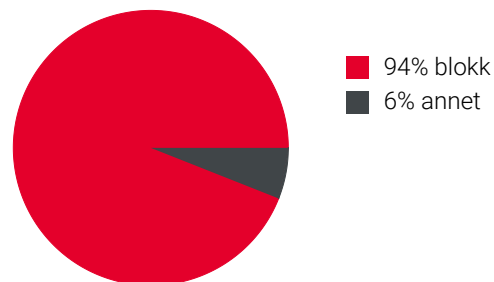
 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

 Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Sport

-  Gamlebyen skole 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  Ruinparken balløkke 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  Barry's Barcode 5 min 
-  SATS Bjørvika 5 min 

Boligmasse



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

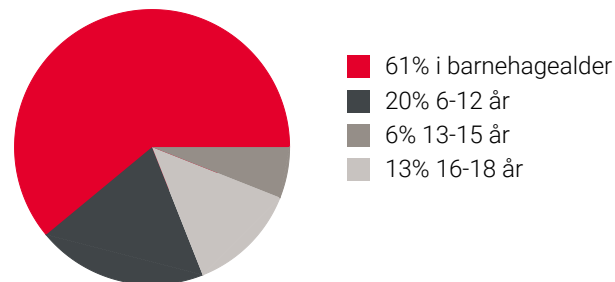
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Barcode 5 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

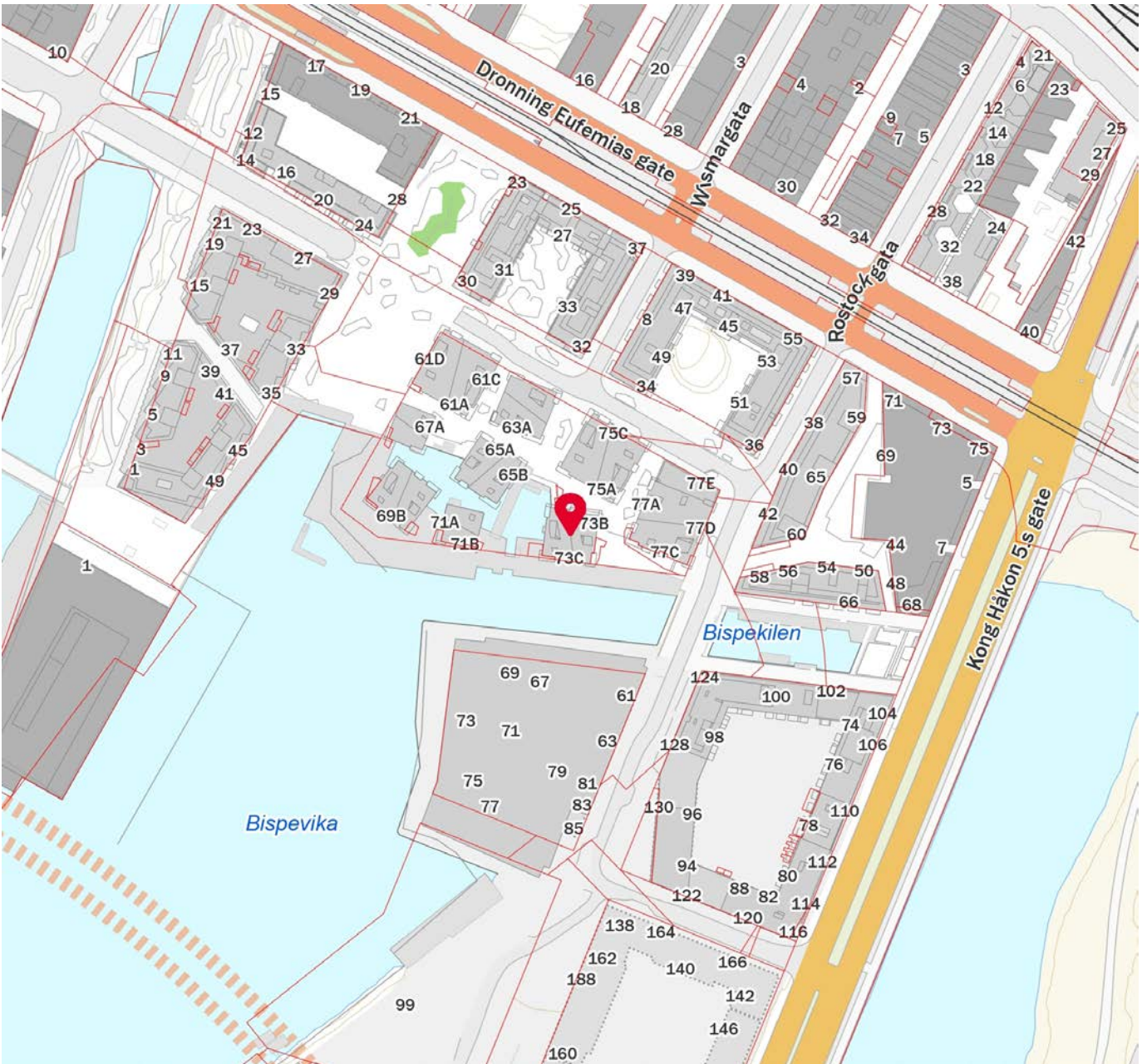


0% 51%

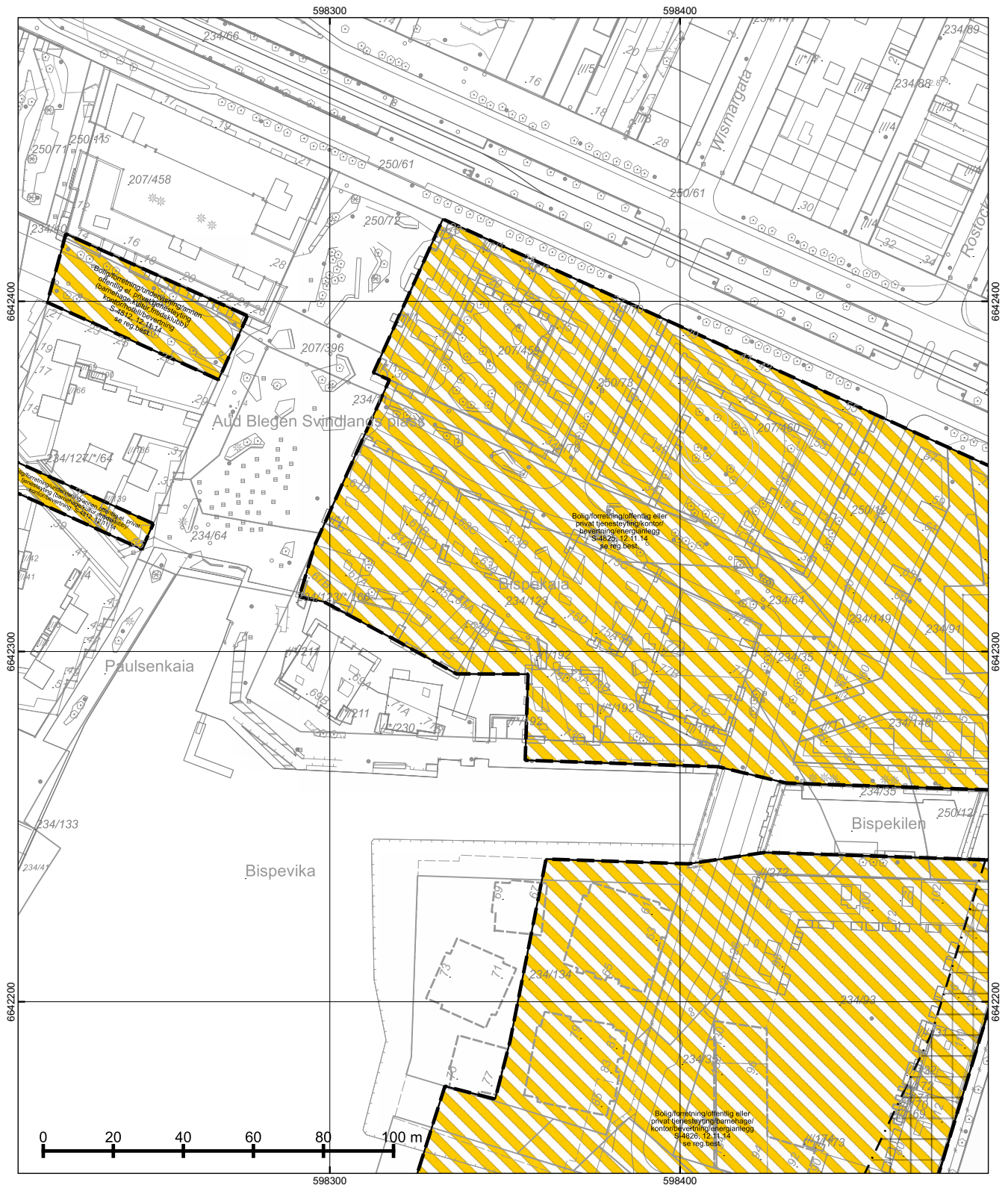
-  Bjørvika
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 12.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

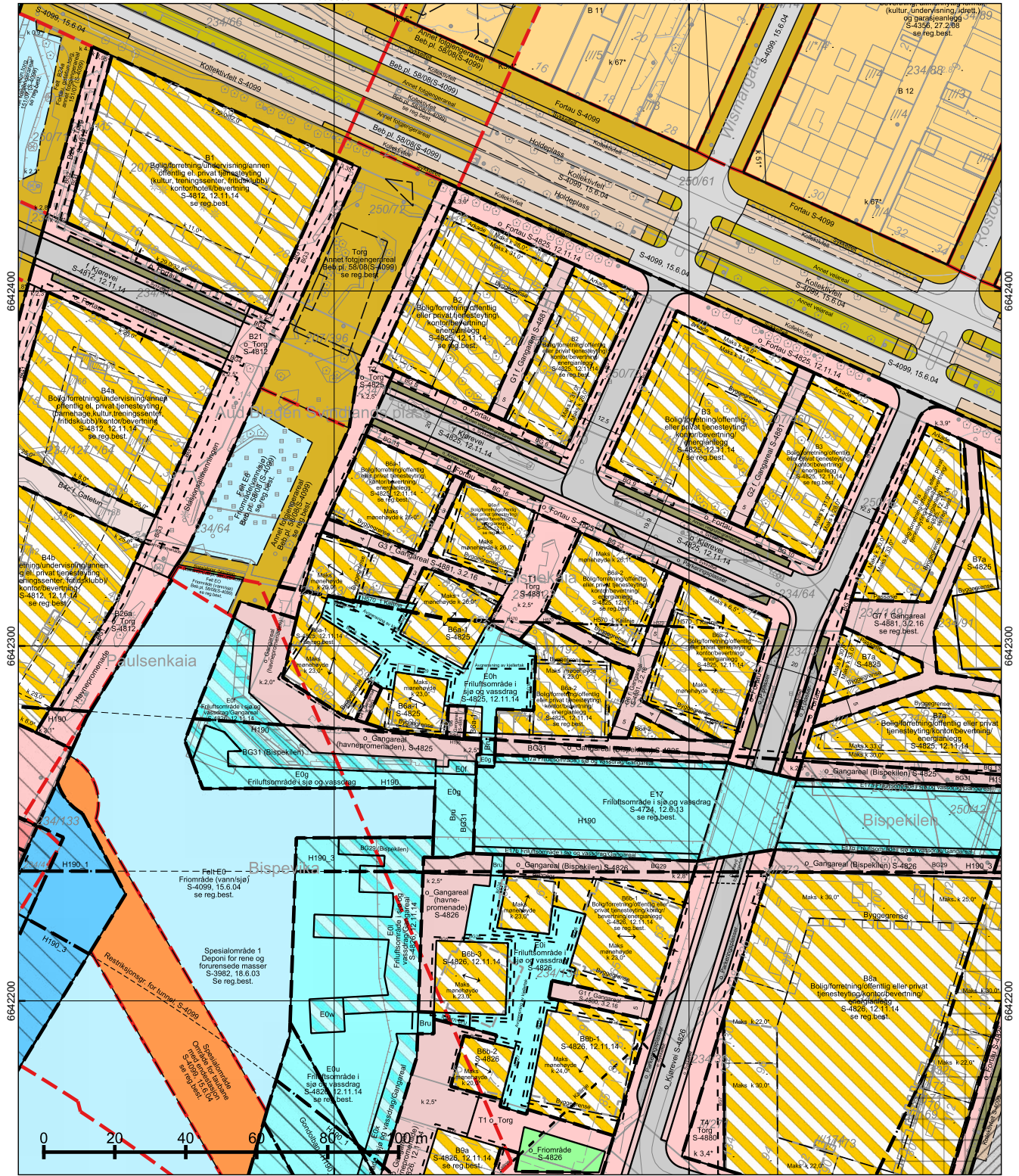
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 136116/ 86501304	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: OPERAGATA 73A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/123	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

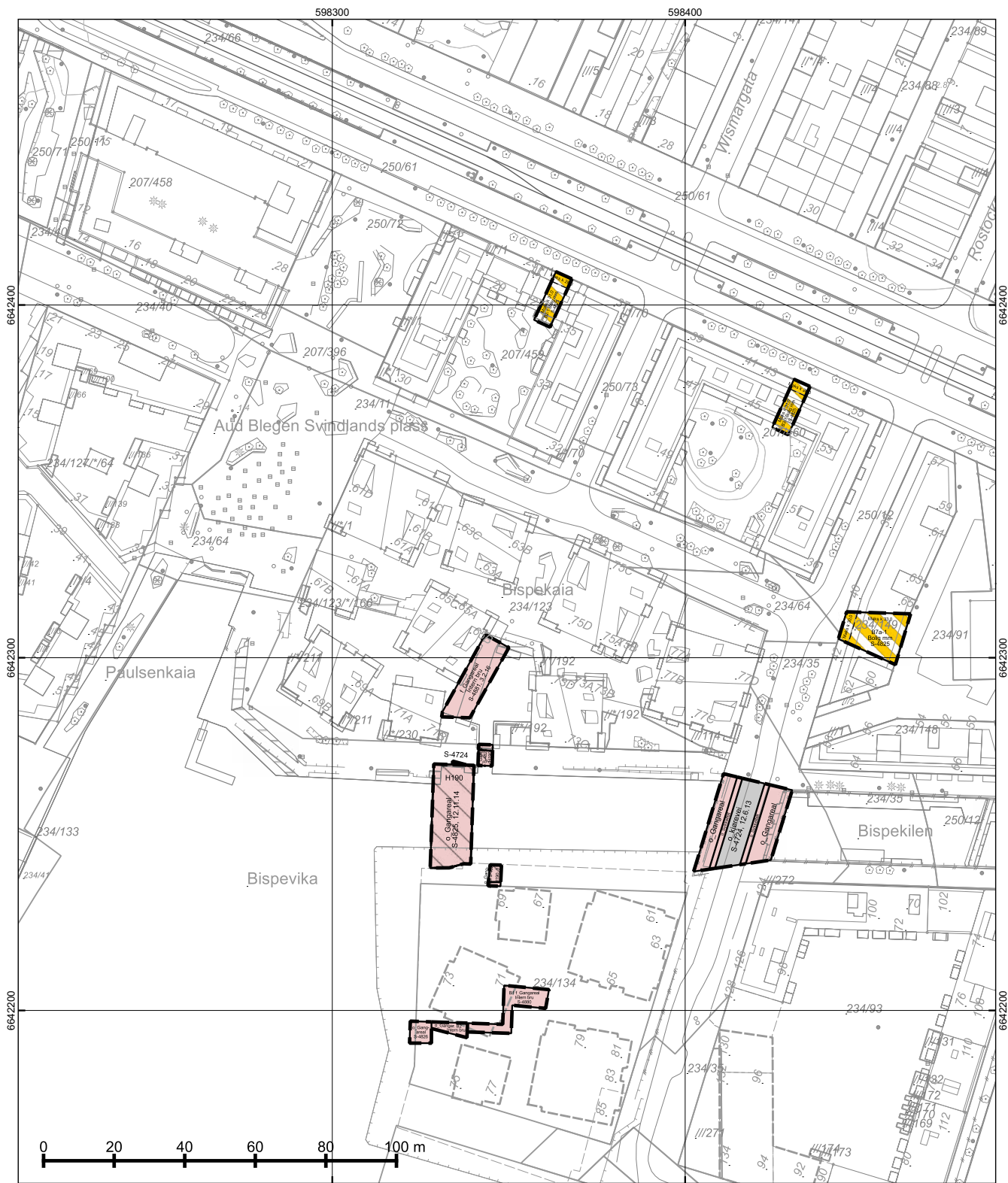
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 136116/ 86501304	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: OPERAGATA 73A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/123	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 12.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvvidtansne 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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



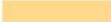

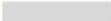
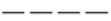



















































Originalformat: A3

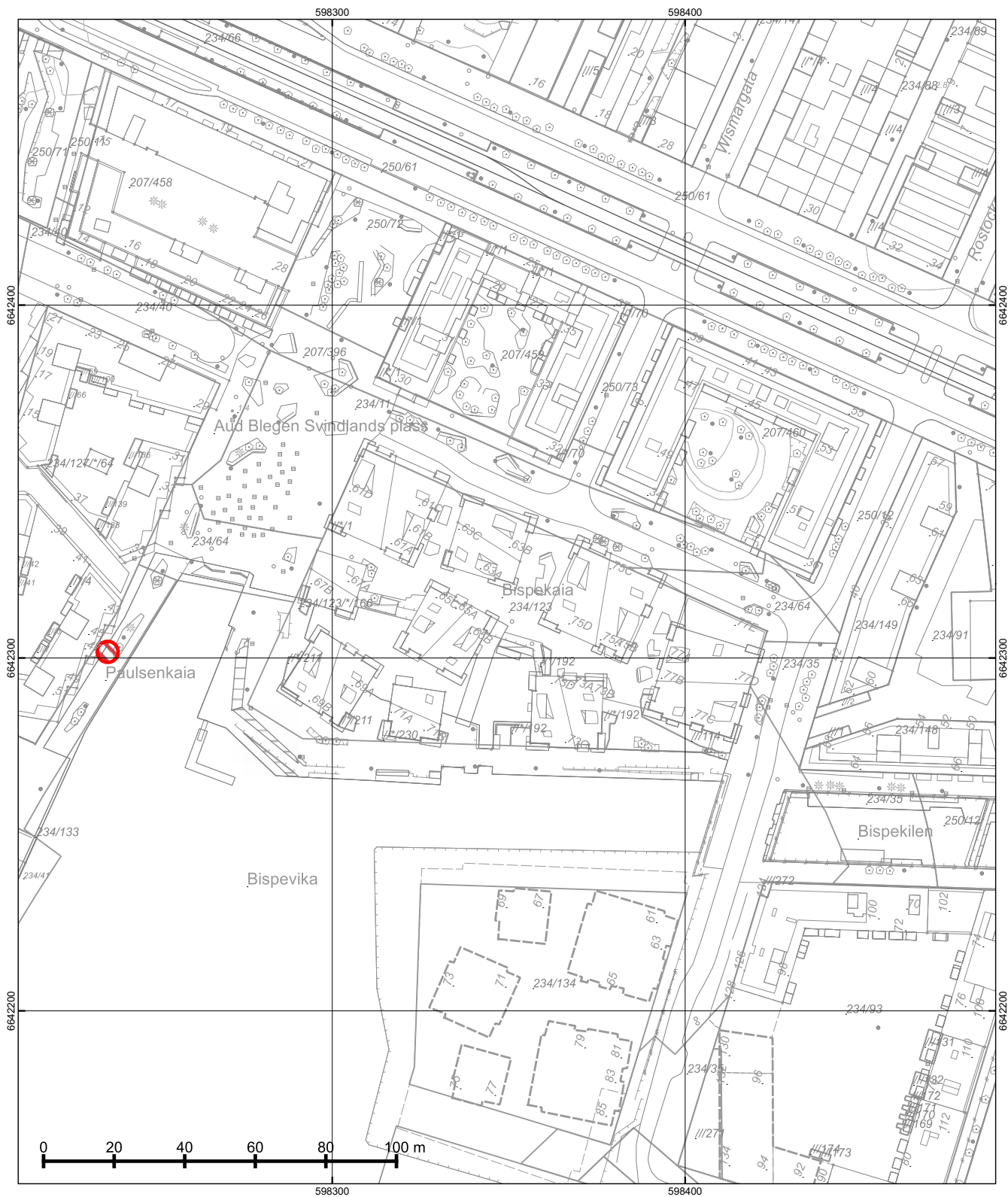
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 136116/ 86501304	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: OPERAGATA 73A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/123	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

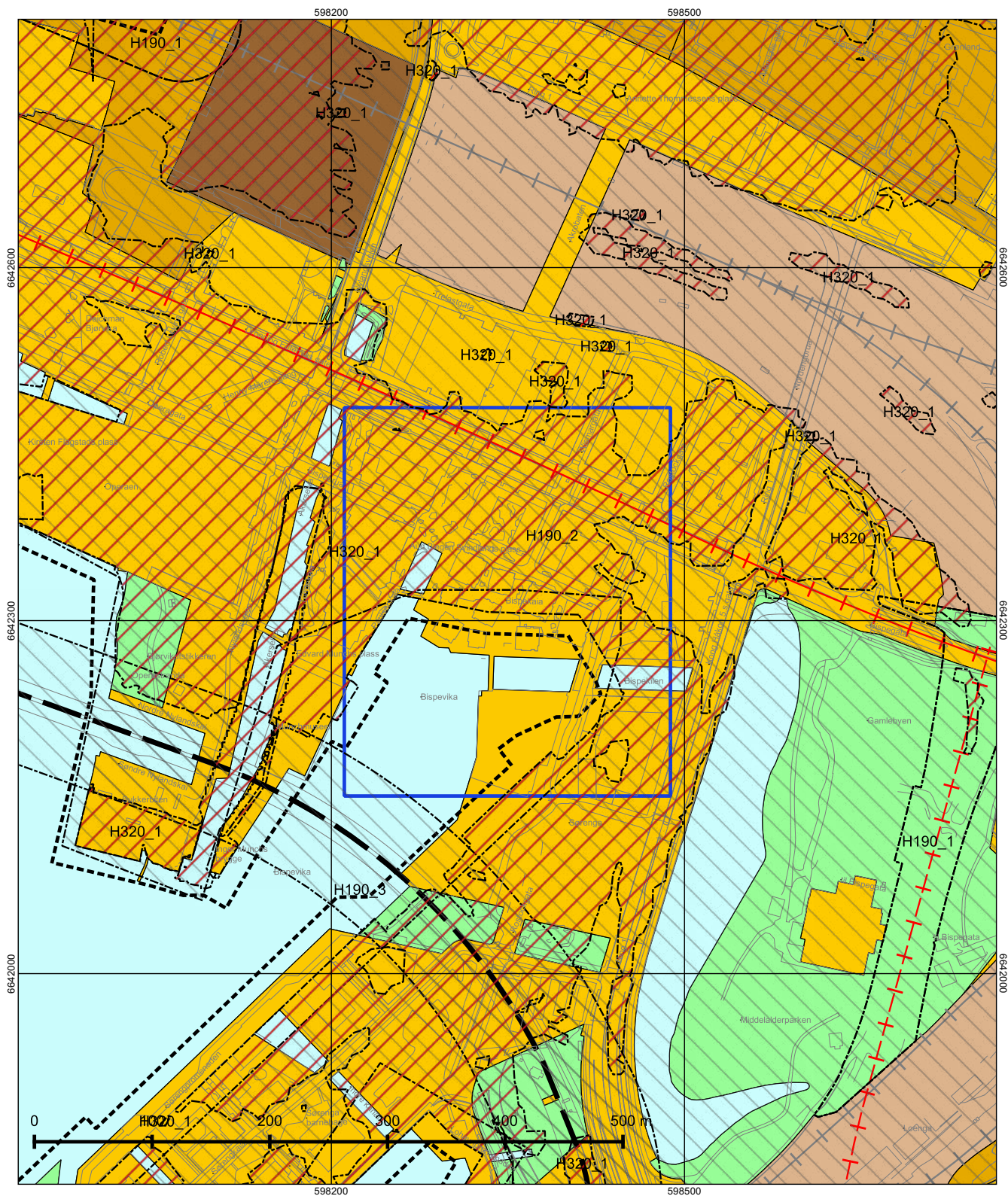


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo
 Dato: 12.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Naturmangfold	
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 136116/ 86501304	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: OPERAGATA 73A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/123	

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 136116/86501304
 Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Operagata 73A
0194 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre