

Rostockgata 71



Velkommen til

Rostockgata 71



Salgsoppgaven produsert 8. oktober 2025

Vannkunsten Syd / Bjørvika

Eksepsjonell og helt ny 4-roms frontleilighet med solrik balkong, vidstrakt fjordusikt, air condition og garasje* Lav dok. avgift

Prisantydning	28 500 000,-
Omkostninger	713 850,-
Totalpris	29 213 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 431,-
BRA-i	109 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2025
Ansvarlig megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere denne perlen av de sjeldne med perfekt beliggenhet ved kaikanten i Bjørvika. Leiligheten ligger veldig fint til med flott utsikt mot fjorden, Hovedøya, Munchmuseet; Barcode m.m. Her ligger man mot det indre bassenget i Bjørvika med en utsikt som må oppleves! Dette er virkelig en eksepsjonell og lekker leilighet, med glitrende sjø inn i stuen og høy bokvalitet.

- Vannkunsten har på kort tid blitt et kjent motiv i Norge på grunn av sin høye arkitektoniske kvalitet.
- Det er installert fullverdig aircondition i leiligheten
- Påkostet med flere tilvalg
- Meget god planløsning
- Mulighet for kjøp av selgers garasjeplass
- Nydelig inngangsparti med stort glassfelt mot vannrom
- Lav dokumentavgift i begrenset periode

Arealer og innhold

BRA-i:	109 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	115 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, gang og bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

TAKSTPORTALEN
ALEKSANDER OLSEN AS

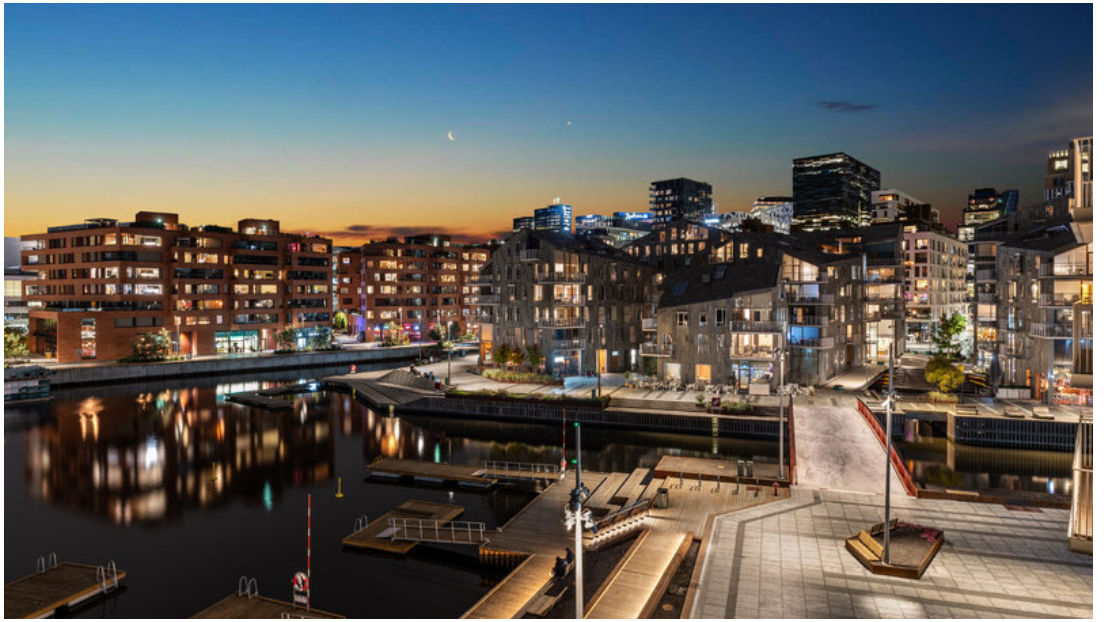
Rostockgata 71

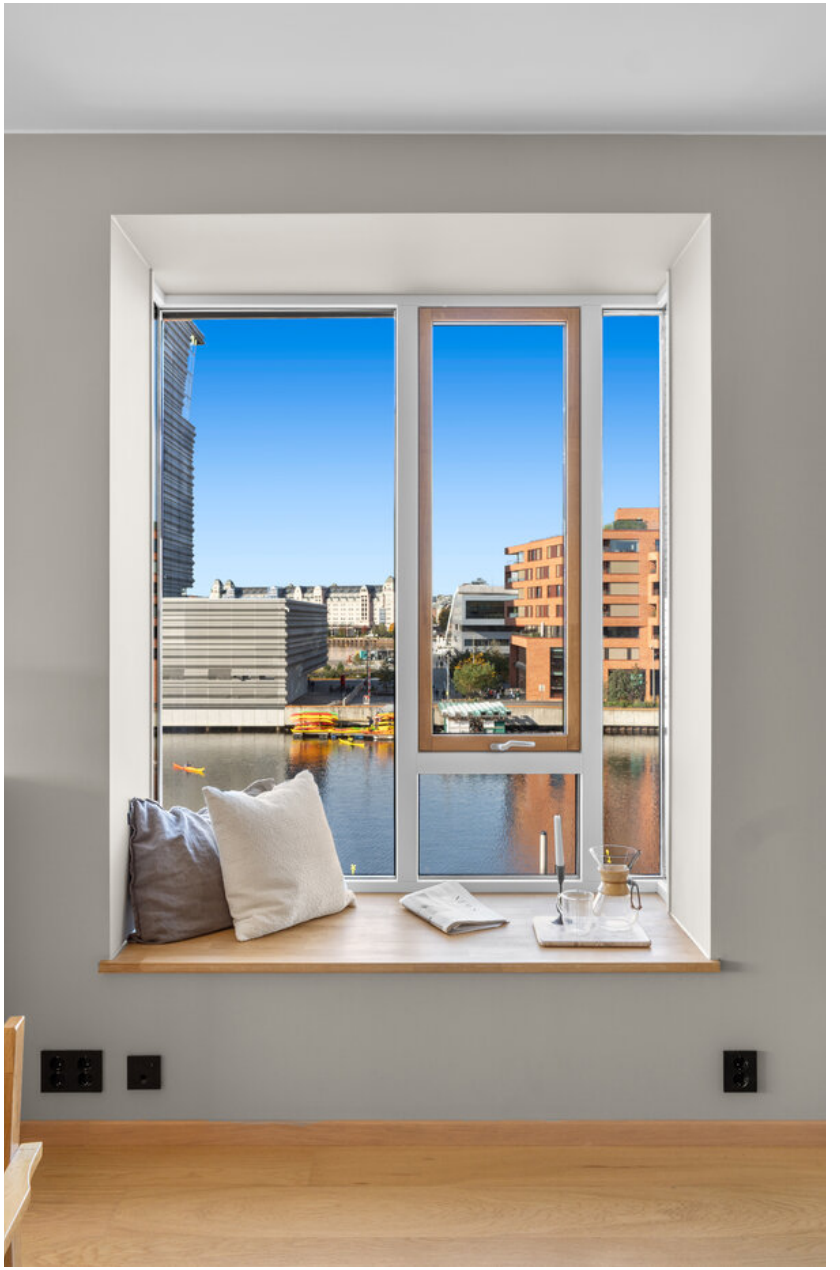
4. Etasje





















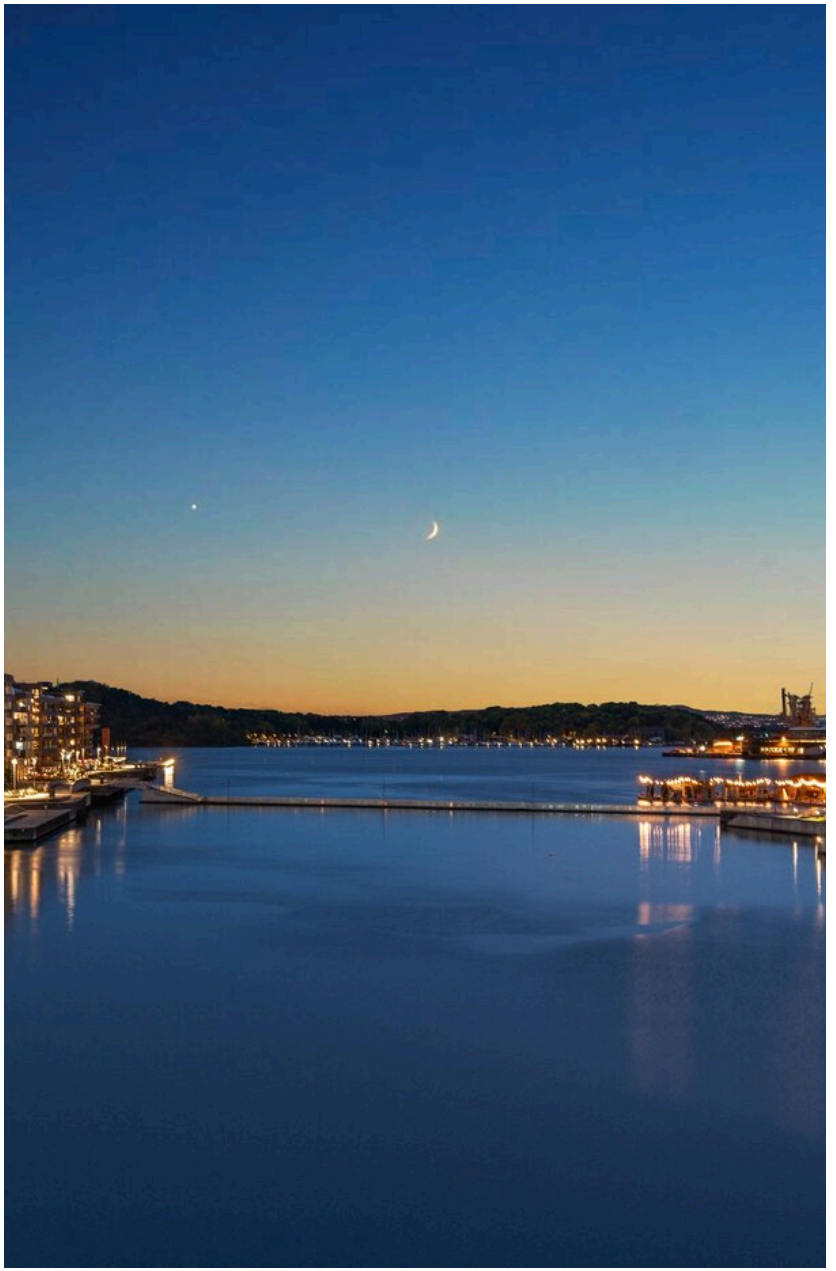



Miele
2:07
Miele































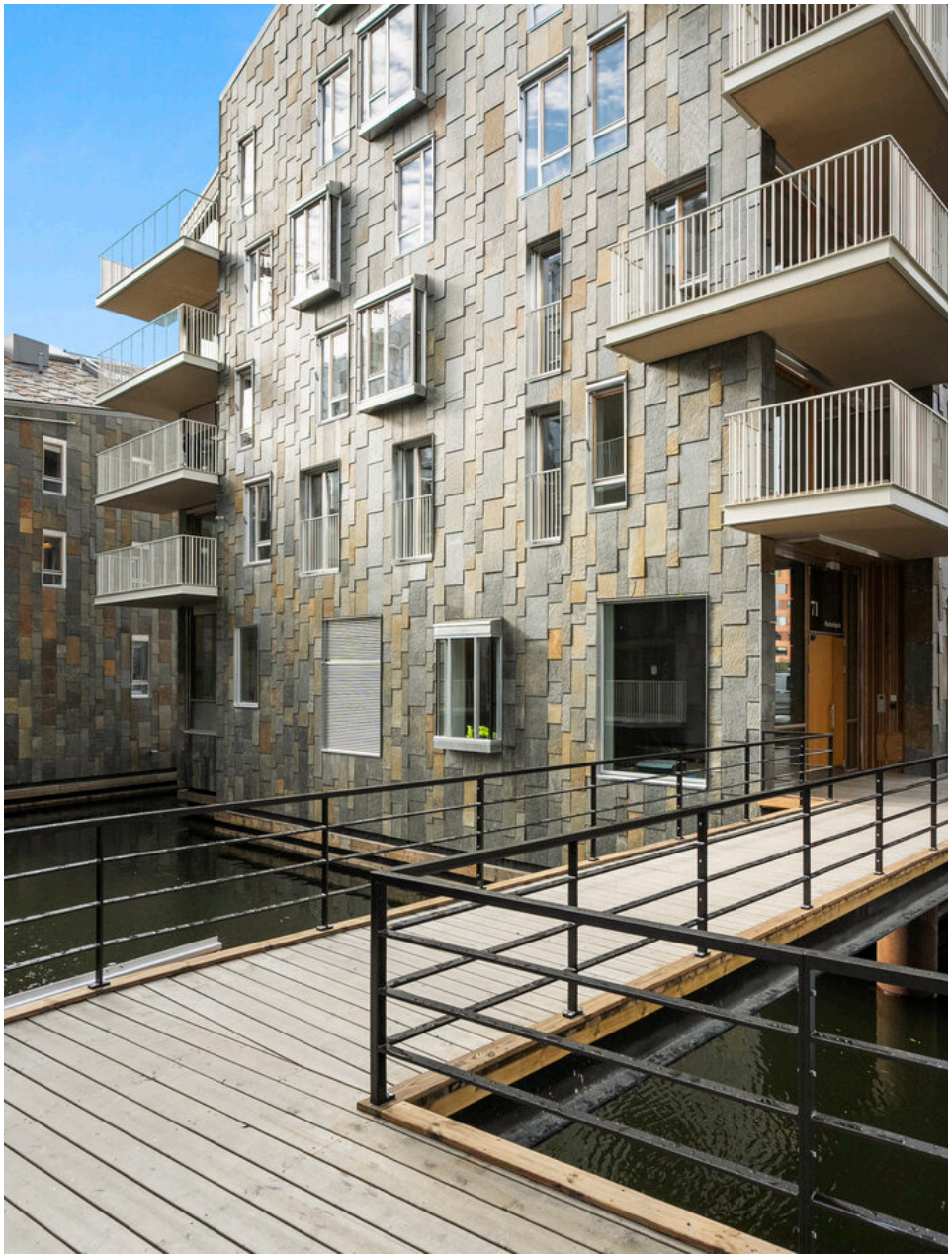













Rostockgata



Informasjon

Rostockgata 71

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0563/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234, bnr 134, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kulta Invest AS

Kjøpesum og omkostninger
28 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
712 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
713 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
726 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
29 213 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
29 226 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2025

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 115 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 109 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, gang og bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 13 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig romhøyde på opptil 2,62 i stue, kjøkken og soverom. Romhøyde i entré på 2,27 meter.

Innhold

Entré
Velkommen inn!
Man ønskes velkommen inn i en lys og innbydende entré med innebygget skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaringsplass. En skyvedør skiller entréen fra oppholdsrommet - praktisk og stilrent.

Stue | Kjøkken
Boligen har en åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både en romslig sofagruppe og en stor spiseplass.
Hjørnebeliggenheten gir boligen rikelig med naturlig lys og en helt unik utsikt mot fjord og by - helt uten innsyn.

Fra stuen har man utgang til en solrik balkong på hele 13 kvm, med god plass til både lounge, spisegruppe og grill. Balkongen har overtak som gir en lun og behagelig atmosfære - perfekt for lange sommerkvelder. Her kan du nyte panoramautsikt mot fjorden og det ikoniske landemerker Munchmuseet. Balkongen vender mot rolige omgivelser og har ingen innsyn. Her får du følelsen av å ha din egen fredelige oase midt i byen.

De store og dype vinduskarmene skaper en eksklusiv følelse og slipper inn mye lys. Boligen har balansert ventilasjon, og det er kjølefunksjon på alle soverom samt i stue/kjøkken. Temperaturen kan justeres individuelt i hvert rom - avkjølt luft tilføres automatisk til ønsket nivå for optimal komfort.

Kjøkkenet er både lekkert og funksjonelt, med slette sortbeisede fronter, kompositt benkeplate med underlimt vask og ettgreps blandebatteri. Alt av hvitevarer er integrert - kjøl- og fryseskap i høyskap, oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og ventilator med mekanisk avtrekk. Komfyrvakt er selvsagt installert.

Soverom
Boligen har totalt 3 gode soverom.
Hovedsoverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og stor garderobe. En skyvedørsgarderobe fra gulv til tak med speilfronter står klar til bruk.
De to øvrige soverommene egner seg perfekt som barne-, gjeste- eller kontorrom - alt etter behov.
Soverom I har utgang til balkong.

Bad
Boligen har to delikate baderom, begge flislagte og med vannbåren varme i gulvet for ekstra komfort.

Hovedbad:
Flislagt bad med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med glassvegger. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Bad II:
Flislagt bad med heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med glassvegger.
Begge baderommene har balansert ventilasjon.

Bod
Boligen disponerer egen kjellerbod på ca. 6 kvm, som gir godt med plass til sesongutstyr og lagring.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Det er ingen bemerkninger som har fått TG2 eller TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Parkering

Mulighet for kjøp av garasjeplass. Ta kontakt med megler for mer informasjon. Felleskostnader for garasjeplassen er ikke fastsatt enda, men vil ligger på 250-300,-.

Parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdeler til den respektive seksjonen, og følger dermed leiligheten. Det betyr at parkeringsplassen ikke kan overdras eller selges separat uten reseksjonering godkjent av sameiet.

Videre kan parkeringsplassen ikke selges til personer utenfor sameiet, da en tilleggsdel alltid må være tilknyttet en seksjon i sameiet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.
Boligen er ubebodd, og selger har ingen opplysninger eller bemerkninger i egenerklæringsskjemaet.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l.
Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med fasadeskifer. Etasjeskillere i betong.
Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser.
Lakkerte og malter trevinduer med isolerglass fra byggeår.
Lakkert heltre eik balkongdør med isolerglass fra byggeår.
Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår.
Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m^2. Betongdekke med trespaltet gulv.
Rekkverkshøyde på 120 cm.

Innvendig:
Vegger: Malte flater og fliser på bad.
Gulv: 1-Stavs Eikeparkett og fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.
Etasjeskille i betong.
Lakkerte slette innerdører av eikefiner fra byggeår.

Bad
Hovedbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning.
Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 27 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Gjestebad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring.
Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.
Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 27 mm. (Anbefalt er min. 25mm)
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette sortbeiset fronter, kompositt benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl høyskap og frys høyskap, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner
Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet.
Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.
Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år. Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming fra viftekonvektor tilknyttet fjernvarmeanlegg. Viftekonvektoren fungerer ved at fjernvarmevann sirkulerer gjennom en innebygd varmeveksler, samtidig som en vifte blåser luft over varmeflaten og fordeler varmen i rommet. Dette gir effektiv oppvarming og rask temperaturregulering sammenlignet med tradisjonelle radiatorløsninger. Det opplyses også om kjølefunksjon på alle soverom, samt i kjøkken/stue. Man kan stille inn ønsket temperatur per rom og det vil bli tilført avkjølt luft inntil ønsket temperatur er oppnådd.

- Gulvvarme på bad.

Driftskostnader knyttet til fjernvarme, varmtvann og snøsmelteanlegg fordeles dels etter individuelle målere og dels etter eierbrøk.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Boligen er ubebodd, og selger har derfor ikke kjennskap til strømkostnader. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 431,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, grunnpakke internett, felles byggforsikring, drift/vedlikehold av sameiet og fellesareal, m.m.

De oppgitte felleskostnadene er foreløpig stipulert, og det endelige beløpet vil avhenge av hvilke tjenester sameiet velger å rekvirere.
Ved overtakelse er det forventet at felleskostnadene vil utgjøre ca. kr 44,- per kvm BRA-i (BRA) per måned.

I tillegg kommer a-konto beløp for:
Fjernvarme og varmtvann: ca. kr 15,- per kvm BRA-i per måned
Fjernkjøling (gjelder kun for boliger med dette): a-konto vil tilkomme
NextGenTel - levering av internett

Endelige satser og fordeling fastsettes av sameiet etter innflytting.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Det er NextGenTel som leverer internett i alle leilighetene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Vannkunsten Syd Bolig AS, orgnr. 928309568

Om sameiet

Vannkunsten Syd Bolig AS (org. nr. 928 309 568) består av 90 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.

Prosjektet er en del av det prisbelønte boligkonseptet Vannkunsten, som er blant de mest unike boligprosjektene i Bjørvika. Her skiller arkitektur, beliggenhet, materialvalg og byggeteknisk kompleksitet seg tydelig ut fra alt annet i området.

Vannkunsten er tegnet av det danske arkitektkontoret Tegnestuen Vandkunsten og bygges i to faser:
- Første byggetrinn ble ferdigstilt i 2021 og består av 215 leiligheter fordelt på ni hus.
- Andre byggetrinn, som utgjør Vannkunsten Syd, omfatter 90 leiligheter fordelt på fem hus, og står klart høsten 2025.

Fasadene kles med vakker rustskifer fra Otta, som glitrer i solen og reflekterer lyset på en levende og naturlig måte.

Fasiliteter:
- I kjelleren er det etablert fellesarealer som boder, tekniske rom, samt sykkel- og bilparkering.
- Kjelleretasjen er fradelt som en egen matrikkelenhet (gnr. 234 bnr. 153), og organiseres som et tingsrettslig sameie, kalt Kjellersameiet.
- I første etasje, med utsikt mot det indre vannrommet, etableres et innbydende fellesrom for sameiets beboere. Rommet får kjøkken, garderobe og toalett, og vil egne seg godt til sosiale sammenkomster.
- I tillegg får beboerne tilgang til felles kajakker og et område for oppbevaring og sjøsetting - alt kan enkelt bookes og benyttes av alle.

Uteområdene er designet av landskapsarkitektene i Grindaker, og henter inspirasjon fra strandsonen og øyene i Oslofjorden. Beplantningen følger områdets naturlige flora og inkluderer strandsiv, bergarter, gress, småplanter og trær. Langs Havnepromenaden, og mellom husene, legges det til rette for nedtrappinger til vannet, slik at beboerne kan padle direkte inn i det indre vannrommet.

Alle boligene i prosjektet bygges etter den norske tilpasningen av BREEAM, Europas ledende miljøsertifisering for bygg.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges

Oslo S Utvikling AS (OSU) er utvikler og eier av Vannkunsten Syd. Siden 2001 har OSU vært en sentral aktør i utviklingen av Bjørvika.
Av bydelens totale eiendomsareal på 900 000 kvm, står OSU for utviklingen av 420 000 kvm - blant annet Barcode-rekken, Clemenskvartalet og det første Vannkunsten-prosjektet. Gjennom datterselskapet Bjørvika Utvikling AS bidrar OSU også til utformingen av offentlige byrom som Operastranda og Sørenga sjøbad. OSU eies 50/50 av Entra og Linstow.
Totalentreprenør for Vannkunsten Syd er Veidekke.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP00069864226.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 429 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området.
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjørvika har på kort tid blitt en av Oslos mest attraktive og moderne bydeler. Området er kjent for sin unike kombinasjon av sjø, kultur, arkitektur og byliv, og er et resultat av en av Norges største byutviklingsprosjekter.

Servicetilbud:
Fra Bjørvika er det kun en kort spasertur til Karl Johans gate, Oslos mest kjente handlegate og et naturlig midtpunkt i byen.
Langs Karl Johan finner du et rikt utvalg av butikker, alt fra kjente kjedebutikker til eksklusive flaggskip innen mote, skjønnhet og livsstil.
I tillegg ligger det mange kaféer, restauranter og barer med uteservering - perfekt for en kaffe i sola eller en middag etter jobb.

Bjørvika har også et bredt og voksende utvalg av servicefunksjoner. I Clemenskvartalet finner du en stor og moderne Meny-butikk med ekstra fokus på ferskvarer og lokalmat.
Her ligger også Vinmonopolet, apotek, frisør, bakeri, restauranter og andre dagligdagse tjenester - alt lett tilgjengelig i gåavstand.

Treningstilbud:
Treningsmulighetene i området er svært gode. Du finner kjente aktører som SATS, Barry's Bootcamp, og The Riot - et moderne trenings- og behandlingssenter - rett i nærheten.
I tillegg er området perfekt for løpe- og gåturer langs havnepromenaden og kyststien.

Tur- og rekreasjonsmuligheter:

Bjørvika ligger idyllisk til ved vannet, med direkte tilgang til Oslos nye havnepromenade som strekker seg fra Sørenga til Frognerkilen. Her kan du spasere, sykle eller bare nyte utsikten mot fjorden.
Ytterst på Sørenga ligger det populære Sørenga Sjøbad, et offentlig badeanlegg med barnebasseng, stupetårn og solplasser.
I tillegg ligger både Operataket, Munchmuseet, Deichman Bjørvika og flere kulturelle tilbud bare minutter unna.

Kollektivtilbud:
Bjørvika har byens beste kollektivforbindelser.
Oslo S ligger kun få minutter unna, med tilgang til tog, T-bane, buss, trikk og Flytoget til Gardermoen. Buss- og trikkeholdeplasser finnes også i umiddelbar nærhet.
For bilister er det enkel adkomst til E18, E6 og ringveiene.

Området har flere barnehager, og en ny barne- og ungdomsskole er planlagt ferdigstilt i 2026.

Offentlig kommunikasjon

Sørenga - Busslinje 85
Ca. 4 minutter unna

Bjørvika - Trikkelinjer 13 og 19
Ca. 6 minutter unna

Oslo S - Knutepunkt med 24 ulike linjer, inkludert flybuss og regionaltog
Ca. 10 minutter unna

Grønland - T-banestasjon med linje 1, 2, 3, 4 og 5
Ca. 14 minutter unna

Oslo Lufthavn Gardermoen - Med bil
Ca. 36 minutter kjøretid

Skoler og barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år) - ca. 5 minutter til fots
Sørenga barnehage (0-5 år) - ca. 7 minutter til fots
Gamlebyen Urtehagen barnehager - ca. 9 minutter til fots
Barneskoler (1.-7. trinn):
Gamlebyen skole - ca. 12 minutter til fots
Tøyen skole - ca. 20 minutter til fots
Vahl skole - ca. 20 minutter til fots

Ungdomsskoler (8.-10. trinn):
Jordal skole - ca. 21 minutter til fots
Sofienberg skole - ca. 7 minutter med bil

Videregående skoler:
Heltberg Gymnas - ca. 19 minutter til fots
Kongshavn videregående skole - ca. 21 minutter til fots

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 11.09.2025.
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.
For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på

eiendommen:

Det gjenstår mindre vesentlige arbeid:
- Nødvendige tinglyste avtaler, jf. dokumentasjonskrav i reguleringsplan S-4826 § 3.1.
- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker.
- Sluttrapport for forurenset grunn når tiltakene i tiltaksplanen er gjennomført.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten.
- Perspektiver, samt sist utførte plan og snittegninger av friområdet og torg T1.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Byggemeldte tegninger stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg. . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/234/134/87:
05.07.2016 - Dokumentnr: 609803 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om almennhetens tilgang til arealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

10.02.2022 - Dokumentnr: 165232 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Org.nr: 994 194 410
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2023/207909-1/200

21.02.2023 - Dokumentnr: 193553 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett mellom gnr. 234 bnr. 134 og 153 til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om vann/kloakk
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om gjensidig rett mellom gnr. 234 bnr. 134 og 153
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2025 - Dokumentnr: 1119343 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til å etablere nødvendige tekniske føringer over eiendommene
Bestemmelse om adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske føringer
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.2025 - Dokumentnr: 1119343 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:154
Bestemmelse om rett til å etablere nødvendige tekniske føringer
Bestemmelse om adkomst for reparasjon og vedlikehold av tekniske føringer
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2015 - Dokumentnr: 1103554 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134

20.05.2016 - Dokumentnr: 444920 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:135
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134

21.02.2023 - Dokumentnr: 193537 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:8
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:34
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:60
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:93
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:119
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:250 Bnr:12
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:152

27.08.2025 - Dokumentnr: 1002944 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Areal overført til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Gave

27.08.2025 - Dokumentnr: 1002971 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:8
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:34
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:119
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:153

27.08.2025 - Dokumentnr: 1003023 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:134
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:234 Bnr:154

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014097 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 87
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 109/8599

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 104 plasser til sykkelparkering
Rett til adkomst

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til 91 boder

Bestemmelse om adkomst

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:153
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bruksrett til tekniske rom
Bestemmelse om adkomst

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:154
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:154
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om balkonger

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om vannledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

29.08.2025 - Dokumentnr: 1014183 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:35
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Kopi av budjournal 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.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 285 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 378 010,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 98499490

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Postockgata 71

Rostockgata 71

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	20 min 1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	21 min 1.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	7 min 2.4 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	19 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	21 min 1.8 km

Sport

Gamlebyen skole	10 min
Ruinparken balløkke	11 min
Barry's Barcode	5 min
SATS Bjørvika	5 min

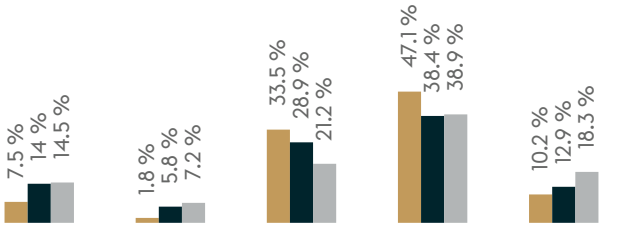
Offentlig transport

Sørenga Linje 85	4 min 0.4 km
Bjørvika Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 0.8 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	36 min

Barnehager

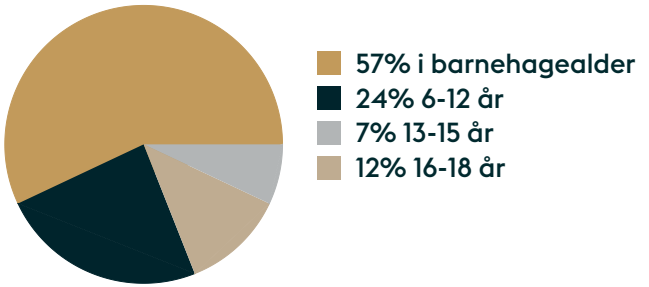
Strekkoden barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	8 min 0.7 km
Sørenga barnehage (0-5 år) 119 barn	10 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Loenga Sør	1 651	960
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



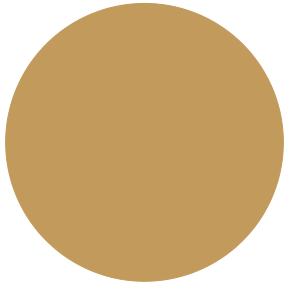
Ladepunkt for el-bil

Meny Bjørvika	0.1 km
Kiwi Barcode	3 min

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse



100% blokk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Rostockgata 71, 0194 OSLO
OSLO kommune
gnr. 234, bnr. 134, snr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 **Rapportdato:** 06.10.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2281 **Referansenummer:** EV5041

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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.

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2025 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2017 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 4. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon og uten bruksslitasje samt installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med fasadeskifer. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet ansees som ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Lakkerte og malter trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår uten bruksslitasje og med tiltenkt funksjon.
Lakkert heltre eik balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår uten bruksslitasje og med tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m². Betongdekke med trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: 1-Stavs Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med uten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Lakkerte slette innerdører av eikefiner fra byggeår. Dører fremstår uten bruksslitasje og med tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Hovedbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 27 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Gjestebad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 27 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette sortbeiset fronter, kompositt benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl høyskap og frys høyskap, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Oppvarming: Oppvarming fra viftekonvektor tilknyttet fjernvarmeanlegg. Viftekonvektoren fungerer ved at fjernvarmevann sirkulerer gjennom en innebygd varmeveksler, samtidig som en vifte blåser luft over varmeflaten og fordeler varmen i rommet. Dette gir effektiv oppvarming og rask temperaturregulering sammenlignet med tradisjonelle radiatorløsninger. Det opplyses også om kjølefunksjon på alle soverom, samt i kjøkken/stue. Man kan stille inn ønsket temperatur per rom og det vil bli tilført avkjølt luft inntil ønsket temperatur er oppnådd.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

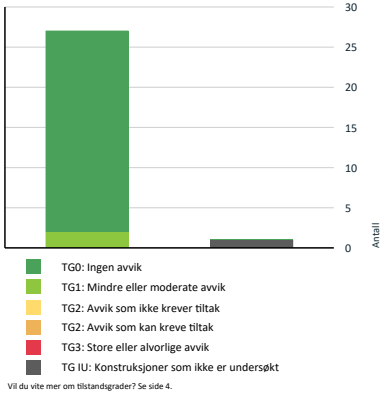
Lovlighet Gå til side

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2025

Anvendelse
Leiligheten er fortiden ikke bebodd.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Lakkerte og malter trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår uten bruksslitasje og med tiltenkt funksjon.

TG 0 Dører

Lakkert heltre eik balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår uten bruksslitasje og med tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 13 m². Betongdekke med trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm.
Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: 1-Stavs Eikeparkett. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med uten bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 0 Innvendige dører

Lakkerte slette innerdører av eikefiner fra byggeår. Dører fremstår uten bruksslitasje og med tiltenkt funksjon.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Hovedbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 27 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

4. ETASJE > BAD 2

Generell

Gjestebad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med vannbåren varme i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD 2

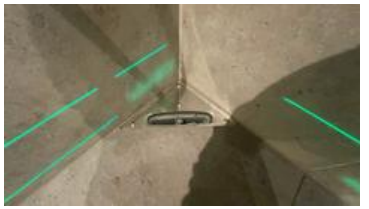
TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 27 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass.

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning fra byggeår med slette sortbeiset fronter, kompositt benkeplate med underlimt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl høyskap og frys høyskap, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand uten brukslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i leiligheten:
Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG 0 Varmesentral

Oppvarming: Oppvarming fra viftekonvektor tilknyttet fjernvarmeanlegg. Viftekonvektoren fungerer ved at fjernvarmevann sirkulerer gjennom en innebygd varmeveksler, samtidig som en vifte blåser luft over varmeflaten og fordeler varmen i rommet. Dette gir effektiv oppvarming og rask temperaturregulering sammenlignet med tradisjonelle radiatorløsninger. Det opplyses også om kjølefunksjon på alle soverom, samt i kjøkken/stue. Man kan stille inn ønsket temperatur per rom og det vil bli tilført avkjølt luft inntil ønsket temperatur er oppnådd.

TG KJ Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert på bod. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   2025

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.

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 Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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 varmtvannsbereder, 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

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.





TG 0 **Brannteknisk forhold**

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukkingsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

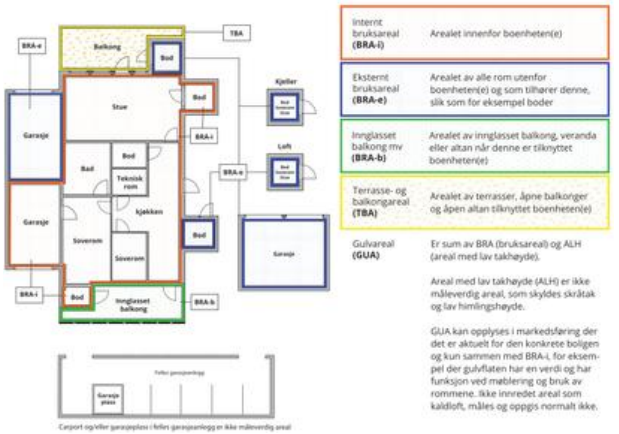
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	109			109	13
Felles kjeller		6		6	
SUM	**109**	**6**			**13**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, stue, kjøkken, bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,62 i stue, kjøkken og soverom. Romhøyde i entré på 2,27 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	106	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innvendig bod er s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Trond Eirik Paulsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	134		87	3429 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rostockgata 71

Hjemmelshaver
Kulta Invest AS

Eierandel
109 / 8599

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med steinlagte arealer og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren 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.

Rostockgata 71, 0194 OSLO
Gnr 234 - Bnr 134
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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 omsluttede 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/EV5041

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Paulsen, Trond Eirik Kildal	9578-5990-4-1652752	2025-09-19 11:32:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. sep. 2025

Oppdragsnummer
14-0563/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Rostockgata 71, 0194 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kulta Invest AS v/ Trond Eirik Paulsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. september 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0563/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Paulsen, Trond Eirik Kildal	2025-09-19

Identifikasjon

bankID Paulsen, Trond Eirik Kildal

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

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd torsdag 28.08.2025 kl. 17:30 - Dronning Eufemias gate 16, auditoriet DEG 16.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karin Lima

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 27
Antall fremlagte fullmakter: 35
Totalt: 62

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Valg av revisor

Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd er pliktig til å ha en revisor. Usbl har rammeavtale med KPMG, og anbefaler at årsmøtet velger KPMG som revisor.

Vedtak:
KPMG ble valgt som revisor.

3. Valg av styre

3.1 Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt, og velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Roar Viken - for 2 år

3.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmene velges for to år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Marie Louise Rognerud (OSU) - for 2 år

Valgt ble: Ingvild Moen - for 2 år

Valgt ble: Merete Ugland - for 2 år

Valgt ble: Magne Meland - for 2 år

Valgt ble: Joydhan Barua - for 2 år

3.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges for ett år med mindre årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtak:
Valgt ble: Michael Rasmussen - for 1 år

Styret trer i kraft fra dagen før overtagelse av fellesarealer.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:
Styreleder Roar Viken
Styremedlem Marie Louise Rognerud (OSU)
Styremedlem Ingvild Moen
Styremedlem Merete Ugland
Styremedlem Magne Meland
Styremedlem Joydhan Barua
Varamedlem Michael Rasmussen

Marianne L. Elshaug / s/
Møteleder

Karin Lima / s/
Valgt av årmøtet

VEDTEKTER FOR

VANNKUNSTEN SYD KJELLERSAMEIE

Gnr. 234, bnr. 153, Oslo kommune

1. NAVN

Sameiets navn er Vannkunsten Syd Kjellersameie (**Kjellersameiet**). Kjellersameiet skal være registrert i Foretaksregisteret.

2. HVA KJELLERSAMEIET OMFATTER

Kjellersameiet består av en egen anleggseiendom under bakkenivå, matrikulert med gnr. 234, bnr. 153 i Oslo kommune (**Anleggseiendommen**). Anleggseiendommen består av arealer for parkering, inkludert kjøreareal, sykkelparkering, tekniske rom, FBK-arealer, boder mv. for bebyggelsen på felt B6b i detaljreguleringsplan S-4826 for Bispevika Syd.

Bebyggelsen på felt B6b består, i tillegg til Anleggseiendommen, av kombinerte bolig- og næringsbygg beliggende på gnr. 234 bnr. 134, som er organisert som et eierseksjonssameie, Eierseksjonssameiet Vannkunsten Syd, org.nr. [ ] (tildeles senere) (**Eierseksjonssameiet**).

Reguleringsområdet består for øvrig av felt B8a, gnr. 234 bnr. 93 snr. 1-274 (**Clemenskvartalet**), felt B8b, gnr. 234 bnr. 60 (**Mariakvartalet**), og B9, gnr. 234 bnr. 119 (**Kongsbrygga**), og senere fradelte eiendommer fra disse, alle samlet omtalt som **Bispevika Syd**.

3. SAMEIERNE

Kjellersameiet har følgende sameiere (samlet kalt **Sameierne**):

– De til enhver tid enkelte seksjonseiere i Eierseksjonssameiet

– Vannkunsten Syd FBK AS, org.nr 999 215 823 (**Vannkunsten Syd FBK**) som eier av næringsseksjonene i Eierseksjonssameiet,

– Eiere av parkeringsplasser i Anleggseiendommen (**P-plasseierne**)

Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen, og er i henhold til disse vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter for deler av Anleggseiendommen.

4. SAMEIEBRØK

Sameierne eier en ideell andel av Anleggseiendommen i samsvar med nedenstående:

– Eierseksjonssameiet: ideell andel tilsvarende 1352/2641 = 51,2%

– Vannkunsten Syd FBK: ideell andel tilsvarende 769/2641 = 29,1%

– P-plasseierne: (samlet) ideell andel tilsvarende 520/2641 = 19,7%

Eierskap til én parkeringsplass tilsvarer en ideell eierandel i Kjellersameiet stor 10/2641.

Sameiebrøken er beregnet etter følgende prinsipper:

– Eierbrøken for den enkelte Sameier er beregnet basert på det relative forholdet mellom antall m2 BTA for de arealer som den enkelte Sameier er gitt en særlig bruksrett til i henhold til punkt 7 nedenfor, og slik det fremgår på tegninger inntatt som vedlegg 1 til vedtektene, og Anleggseiendommens totale areal i m2 BTA. Se også tabell som viser arealer og utregning av eierandeler inntatt som vedlegg 2.

– Hva gjelder parkeringsplassene, utgjør disse et samlet areal i Anleggseiendommen på ca. 841 m2 BTA. Fordelt på 52 parkeringsplasser innebærer dette en gjennomsnittlig størrelse på hver parkeringsplass på ca. 16,17 m2 BTA. For å sette en hensiktsmessig eierbrøk for Kjellersameiet, er det besluttet at én parkeringsplass gir 10 eierandeler, som dermed samlet representerer 841 m2 BTA i Kjellersameiet. Basert på dette representerer én parkeringsplass en eierbrøk i Kjellersameiet tilsvarende 10/2641.

En nærmere beskrivelse av beregningen for de ulike Sameierne følger nedenfor:

Eierseksjonssameiet:

– Eierseksjonssameiet disponerer arealer markert med blå farge i vedlegg 1, som utgjør ca.2187 m2 BTA.

Dette gir en total eierbrøk for Eierseksjonssameiet på 1352/2641.

Vannkunsten Syd FBK:

– Vannkunsten Syd FBK har eksklusiv bruksrett til arealer markert med lilla og grå farge i vedlegg 1, som utgjør ca. 1244 m2 BTA (arealet markert med grå farge er tinglyst til eksklusiv bruk for snr. 80)

Dette gir en total eierbrøk for Vannkunsten Syd FBK på 769/2641.

P-plasseierne:

– Anleggseiendommen inneholder 52 parkeringsplasser, og én parkeringsplass representerer en eierbrøk i Kjellersameiet tilsvarende 10/2641.

P-plasseiernes samlede eierbrøk utgjør dermed 520/2641.

5. FORMÅL

Sameiets formål er å eie og forvalte Anleggseiendommen til det beste for Sameierne.

6. DISPOSISJONSRETT OVER KJELLERSAMEIETS EIENDOM

Den enkelte Sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Anleggseiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. punkt 7, og har for øvrig lik rett til å utnytte Anleggseiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameierne plikter å sørge for at bruken av Anleggseiendommen er innenfor rammen av den til enhver tid tillatte bruken av Anleggseiendommen i henhold til offentligrettslige tillatelser.

Kjørebanene i Kjellersameiet kan benyttes av samtlige Sameiere.

Kjellersameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. punkt 5, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter.

Bruken av Anleggseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre Sameiere. All ferdsel i Anleggseiendommen skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

7. SÆRLIGE DISPOSISJONSRETTIGHETER FOR SAMEIERNE

7.1 Sameiernes eksklusive bruksretter i Anleggseiendommen

Enkelte Sameiere har enerett til bruk av nærmere bestemte deler av Anleggseiendommen, slik det fremgår av tegning inntatt som vedlegg 1 til disse vedtektene, og som nærmere beskrevet i dette punkt 7.

Det kan ikke fattes vedtak i Kjellersameiet som berører enerettene, uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette. De særlige disposisjonsrettighetene er som følger:

– Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av arealet markert med grønn farge på vedlegg 1, som består av boder og sykkelparkering for beboerne i Eierseksjonssameiet, samt tekniske rom som betjener boligseksjonene.

– Arealet markert med blå farge på vedlegg 1 består av kjørevei, korridorer og tekniske rom som skal benyttes i fellesskap av Eierseksjonssameiet, Vannkunsten Syd FBK og delvis P-plasseiere (gjelder kjørebane).

– Vannkunsten Syd FBK skal, som eier av næringsseksjonene, ha eksklusiv rett til bruk av arealet merket med lilla og grå farge på vedlegg 1. Arealet med grå farge benyttes eksklusivt av snr. 80 alene. Areal med lilla farge består av utleieareal, sykkelparkering, garderobe og tekniske rom som bare betjener næringsseksjonene.

Tinglyste rettigheter i favør av Sameierne og øvrige rettighetshavere fremkommer av vedlegg 3. Det vil kunne bli nødvendig å tinglyse rettigheter og plikter i Anleggseiendommen i favør av andre eiendommer og rettighetshavere i området i anledning utbygging av øvrige reguleringsfelter i Bispevika Syd. Herunder kan det bli aktuelt å tinglyse rett til å trekke tekniske føringer gjennom Anleggseiendommen for andre eiendommer. Kjellersameiet er forpliktet til å medvirke til slik tinglysing av slike rettigheter på forespørsel fra utbygger.

8. DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

8.1 Fordeling av plasser og realkobling

En sameieandel med rett til én eller flere parkeringsplass(er) i Anleggseiendommen, gir eksklusiv rett til én eller flere bestemt(e) parkeringsplass(er). Av tegningene inntatt som vedlegg 1 følger en angivelse av parkeringsplassene. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene.

Parkeringsplassene er avsatt for boligeiere i Bispevika Syd. Eierskap til de enkelte parkeringsplassene fordrer eierskap til en eller flere boligseksjoner i Bispevika Syd. P-plasseiernes eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte P-plasseiers boligseksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling).

Dersom en P-plasseier overdrar sin eierseksjon uten samtidig å overdra sin(e) andel(er) i Anleggseiendommen, kan Kjellersameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i Anleggseiendommen selges. Dersom styret, etter en P-plasseiers manglende gjennomføring av salg, kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, kan styret selge andelen til vedkommende. Kjellersameiet kan alternativt kjøpe andelen selv.

8.2 HC-plasser

I Anleggseiendommen er det opprettet 3 plasser for personer med nedsatt funksjonsevne (**HC-plasser**), som angitt i vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for P-plasseiere som har dokumentert behov for en slik plass. Det tilligger styret i Kjellersameiet å påse at det til enhver tid er 3 HC-plasser i Anleggseiendommen, og at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Retten til HC-plass varer så lenge dokumentert funksjonsnedsettelse foreligger. Ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass kan styret beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom P-plasseiere, dersom annen P-plasseier etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin boligseksjon. Ved et bytte som nevnt står styret fritt mht. hvilke(n) parkeringsplass vedkommende P-plasseier tildeles som ny fast parkeringsplass blant parkeringsplassene i Anleggseiendommen.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte P-plasseier disponerer.

8.3 Mislighold

Dersom en P-plasseier vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (dvs. av den ideelle andel i Anleggseiendommen med bruksrett til aktuell(e) parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

9. RETTSLIGE DISPOSISJONER

9.1 Overordnet

Sameierne kan pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Eierseksjonssameiet kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sine respektive sameieandeler sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene, og den enkelte seksjonseier kan derfor kun avhende sin del sammen med sin seksjon i Eierseksjonssameiet.

Ethvert salg av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller Kjellersameiets forretningsfører med opplysning om ny eier.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. punkt 8.3 over.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Kjellersameiet iht. sameielovens punkt 14 og 15.

9.2 Særlig om parkeringsplasser

Eierandel i Anleggseiendommen og bruksrett til parkeringsplass kan ikke skille lag, men må avhendes sammen. P-plasseiere plikter å påse at enhver overdragelse av sameieandel med rett til parkeringsplass er i samsvar med reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan S-4826 for Bispevika Syd. Styret kan nekte overdragelse i strid med reguleringsbestemmelsene til reguleringsplan S-4826 for Bispevika Syd.

P-plasseiernes ideelle andel kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon/eiendom innenfor bebyggelsen i Bispevika Syd, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. punkt 7.2. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette. P-plasseierne kan imidlertid fritt leie ut sin(e) parkeringsplass(er).

10. HEFTELSER I- OG RETTIGHETER FOR ANLEGGSEIENDOMMEN

10.1 Adkomst

Eierseksjonssameiet og Anleggseiendommen skal ha gjensidig atkomstrett over hverandres eiendommer for tilkomst til egne eiendommer

10.2 Gang- og kjøreadkomst over gnr. 234 bnr. 152

Anleggseiendommen er gitt rett til gang- og kjøreadkomst over kjellereiendommen til Clemenskvartalet (gnr. 234 bnr. 152 i Oslo kommune), jf. vedlegg 4. Rettigheten er tinglyst på gnr. 234 bnr. 152. Det er inngått særskilt avtale mellom rettighetshaverne til kjøreadkomsten og kjellersameiet på Clemenskvartalet (gnr. 234 bnr. 152), om plikt til å dekke en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader til nedkjøringsrampen, porter og kjøresone, fastsatt av styret i kjellereiendommen i gnr. 234 bnr. 152 hvert år. Avtalen kan tinglyses, og Sameierne plikter å yte nødvendig medvirkning til slik tinglysing. Avtalen er inntatt disse vedtektene som vedlegg 5.

10.3 Føringsveier og tekniske anlegg

Eierseksjonssameiet og øvrige sameier i reguleringsområdet Bispevika Syd har rett til å legge tekniske anlegg og føringer gjennom Anleggseiendommen, samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningene mv. Tilsvarende skal Anleggseiendommen ha rett til å legge tekniske anlegg og føringer gjennom Eierseksjonssameiets eiendom samt rett til nødvendig vedlikehold og reparasjon av ledningene mv.

Oslo kommune v/ Bymiljøetaten (**BYM**) har rett til å koble til og ha liggende føringer for kaldt vann ut til bryggeanlegg tilknyttet havnepromenaden. Ledningene skal driftes av BYM, og BYM har rett til nødvendig adkomst for reparasjoner og vedlikehold.

Ovennevnte rettigheter og heftelser kan sikres gjennom tinglyste erklæringer på Eierseksjonssameiet og i Anleggseiendommen. Sameierne plikter å medvirke til slik tinglysing.

10.4 Overliggende offentlige områder

Det er inngått en avtale mellom utbygger på vegne av Kjellersameiet og Oslo kommune v/Bymiljøetaten eller EBY, som regulerer ansvarsforholdet mellom partene som følge av at Anleggseiendommen er delvis beliggende under offentlig torg- og havnepromenade som skal overtas og eies av Oslo kommune. Avtalen vil bl.a. regulere ansvaret eier av Anleggseiendommen har for setningsskader og andre skader på overliggende arealer som skyldes Anleggseiendommen. Kjellersameiet er pliktig til å medvirke til inngåelse og tinglysing av slik avtale. Avtalen er inntatt som vedlegg 6.

10.5 Rett til å ha liggende tilkoblingspunkt til sauna

I forbindelse med oppføringen av Eierseksjonssameiet og havnepromenaden mot Bispevika, blir det bl.a. etablert et bryggeanlegg med sauna eller annen innretning av tilsvarende art. Saunaen/innretningen skal eies og driftes av snr. 80 i Eierseksjonssameiet, og vil ha koblingspunkter for vann, strøm mv. som går via Anleggseiendommen. Snr. 80 gis evigvarende rett til å ha slike tilkoblingspunkter liggende. Snr. 80 skal dekke alle kostnader forbundet med vann- og strømforbruk knyttet til saunaen/ innretningen, og skal også dekke alle kostnader forbundet med vedlikehold og utskiftning av koblingspunktene.

11. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Kjellersameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Enhver Sameier har møte-, tale-, forslags- og stemmerett på sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

– Styrets årsberetning

– Styrets regnskap for foregående kalenderår

– Valg av styre

– Valg av revisor

– Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

12. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. punkt 11.

13. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter eierbrøken blant avgitte stemmer. Hver sameier har stemmerett etter sameierbrøken.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

– endring av vedtektene,

– ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i Kjellersameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

– tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene,

– samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder. Dette omfatter ikke avtale om forretningsførsel som allerede eksisterer på tidspunktet for fastsettelse av vedtektene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

– endringer i vedtektene eller andre beslutninger som innebærer at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av Anleggseiendommen ved like,

– innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 19,

– endring av denne bestemmelse.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Anleggseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. STYRET

Kjellersameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer som velges av sameiermøtet, hvorav styret skal bestå av minst én representant for Eierseksjonssameiet og én representant fra Vannkunsten Syd FKB.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Anleggseiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Kjellersameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal engasjere forretningsfører.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret engasjere andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for.

Styret skal føre protokoll over sine møter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

15. STYRETS ADGANG TIL Å FORPLIKTE KJELLERSAMEIET

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer to styremedlemmer i fellesskap Kjellersameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere Kjellersameiet på samme måte som styret.

16. ORDENSREGLER

Kjellersameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Kjellersameiets eiendom innenfor rammen av Kjellersameiets formål.

Når skader på Kjellersameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt sameier, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/ portåpnere o.l. til garasjeanlegget bortkommer har Kjellersameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/ omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/ portåpner o.l. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

Alle relevante Sameiere og brukere er pliktig til å gjennomføre opplæring i bruk av det automatiske parkeringsanlegget.

17. VEDLIKEHOLD

Kjellersameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Kjellersameiet og ikke den enkelte sameier. Alle bygningsmessige konstruksjoner er undergitt Kjellersameiets felles ansvar. Det presiseres at drifts- og vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, kjøreveier, kjøreport mv.

Ansvar for drift og vedlikehold av arealer som disponeres eksklusivt iht. punkt 7, tilligger likevel de respektive bruksrettshaverne.

Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Anleggseiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse. Vedlikeholdsprogrammet skal hensynta Kjellersameiets plikter etter ansvarsavtalen inntatt som vedlegg 5. Det skal etter styrebeslutning kunne avsettes midler til drift og vedlikehold i et vedlikeholdsfond, som kreves inn gjennom felleskostnadene.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende Anleggseiendommen.

18. FORDELING AV DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved Anleggseiendommens drift og vedlikehold som ikke særskilt knytter seg til særlige rettigheter i Kjellersameiet som angitt i punkt 7.

Kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel skal fordeles mellom Sameierne etter sameierbrøken i punkt 4. Dette gjelder blant annet følgende:

– Eiendomsforsikring, jf. punkt 21,

– Strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,

– Kostnader til indre og ytre vedlikehold av Anleggseiendommen (herunder kjørebaner), jf. punkt 18,

– Drift, vedlikehold, serviceavtaler, porter, sprinkleranlegg,

– Kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer,

– Eventuelt snøsmelteanlegg,

– Eiendomsskatt

– Kostnader iht. avtale om dekning av en forholdsmessig andel av årlige løpende drifts- og vedlikeholdskostnader, jf. punkt 6 (4).

Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser skal fordeles på P-plasseierne med lik andel per plass som fastsettes årlig av Kjellersameiets styre. Dette gjelder blant annet følgende:

– Drift, rengjøring og vedlikehold av parkeringsplasser

– Oppmerking av parkeringsplasser

Kostnader knyttet til strømforbruk for ladepunkter skal dekkes av den respektive P-plasseier etter måler.

Kostnader som i all hovedsak gjelder arealer som disponeres eksklusivt iht. punkt 7, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av funksjonen.

19. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Den enkelte sameier har på forespørsel rett til innsyn i grunnlaget for felleskostnadene og fordelingen av disse.

20. ANSVAR UTAD

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelt sameier proratarisk i samsvar med egen eierbrøk.

21. FORSIKRING

Anleggseiendommen skal, alene eller i koordinasjon med Eierseksjonssameiet, til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

22. FORRETNINGSFØRER – REGNSKAP

Kjellersameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

23. KAMERA/VIDEOOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Styret har fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av Kjellersameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal, i den utstrekning gjeldende regler krever dette, melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor den ramme sameiermøtet har gitt.

24. OVERGANGSBESTEMMELSER

24.1 Eierandeler og sameiere

Anleggseiendommen og overliggende bebyggelse er ikke ferdig organisert eller utbygget per stiftelsestidspunktet. Sameieandelene og tilliggende bruksrettigheter kan derfor endre seg som bl.a. som følge av senere arealmessige justeringer. Sameierne forplikter seg til å akseptere slike justeringer og eventuelle endringer av Kjellersameiets vedtekter som slike justeringer måtte nødvendiggjøre.

På tidspunkt for etablering av Kjellersameiet, vil ikke alle andelene være tilordnet og overdratt de endelige sameierne, jf. punkt 3 og 4.

Vannkunsten Syd FBK AS/ Vannkunsten Syd Bolig AS råder som hhv. hjemmelshaver og eier, over de ideelle andeler som til enhver tid ikke er overdratt de endelige sameierne iht. punkt 3 og 4.

Eierseksjonssameiet skal registreres som sameier med organisasjonsnummer, men er ikke ferdig registrert i Foretaksregisteret på tidspunkt for etablering av Kjellersameiet. Eierseksjonssameiets andeler vil derfor midlertidig registreres på gnr. 234 bnr. 134 snr. 1-95. Når Eierseksjonssameiet registreres med organisasjonsnummer, kan sameieandelen tilhørende Eierseksjonssameiet overføres til det registrerte organisasjonsnummeret dersom kartverkets praksis tillater dette uten at det utløser dokumentavgift eller andre kostnadsmessige konsekvenser.

24.2 Allokering av parkeringsplasser

I forbindelse med ferdigstillelse av overliggende bebyggelse og korresponderende førstegangs overdragelse av parkeringsplasser kan det bli behov for å endre plassering/ fordeling av parkeringsplasser. Inntil samtlige parkeringsplasser er fordelt ved overlevering, har styret i Kjellersameiet rett til å omfordele parkeringsplasser og berørt P-plasseier plikter i tilfellet å bytte parkeringsplass til ny anvist plass.

24.3 Mindre bygningsmessig tilpasning

Utbygger vil i løpet av Q4 2025 besørge og bekoste mindre bygningsmessige tilpasninger i Anleggseiendommen slik at adkomst til teknisk rom som betjener boligseksjonene ikke foregår via lokaler som disponeres eksklusivt av snr. 80. Kjellersameiet plikter å yte nødvendig medvirkning til nevnte endringsarbeid.

24.4 Bruk av Anleggseiendommen i anleggsperioden

I en midlertidig periode i forbindelse med ferdigstillelse av bebyggelsen på Eierseksjonssameiet og Anleggseiendommen, har utbyggerselskapene Vannkunsten Syd FBK AS og Vannkunsten Syd Bolig AS, eller selskap/leietakere utpekt av disse, rett til bruk av Anleggseiendommen for adkomst, arbeider, lagring mv. I forbindelse med utbygging av naboeiendommene Mariakvartalet og Kongsbrygga, har de respektive utbyggerselskapene rett til bruk av Anleggseiendommen til nødvendig adkomst og ferdsel under byggeperioden. Utbyggerselskapene skal påse at bruken i minst mulig grad er til hinder for bruken av Anleggseiendommen og har ansvar for eventuelle skader påført Anleggseiendommen.

24.5 Endring og sletting av punkt 24

Dette punkt 24 kan ikke endres uten samtykke fra Vannkunsten Syd Bolig AS/ Vannkunsten Syd FBK AS, og utgår fra vedtektene ved notifikasjon fra Vannkunsten Syd Bolig AS/ Vannkunsten Syd FBK AS.

25. SAMEIELOVEN

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning disse vedtekter ikke regulerer forholdet.

***

Vedtektene har følgende vedlegg:

– Vedlegg 1: tegning som viser bruksrett til arealer i Kjellersameiet

– Vedlegg 2: arealer og utregning av eierandeler

– Vedlegg 3: tinglyst rettighetserklæring

– Vedlegg 4: erklæring tinglyst på 234/152

– Vedlegg 5: avtale om kostnadsfordeling for kjøreadkomst

– Vedlegg 6: ansvarsavtale inngått med Oslo kommune

Vannkunsten Syd

Automatisér, spar energi, senk kostnaden for deg og miljøet



ThermoFloor
— smarte varmeløsninger —

SMARTE LØSNINGER FOR SMARTE HJEM

OSU



Bli kjent med ditt smarthus

Med smarthus-funksjoner får du kontroll på leiligheten din via en enkel app. Det bidrar til lavere energiforbruk og økt komfort.

Nordmenn ligger i verdenstoppen i strømforbruk. Kanskje ikke rart siden vi også ligger på toppen av globusen, men mye handler om våre vaner og hvilke grep vi kan ta for å redusere forbruket.

Med et styringssystem og en app på telefonen får vi mulighet til å styre hjemmet vårt, men det gir oss også bedre oversikt over hvilke «strømtyver» vi har å forholde oss til. Et smart hjem er bra for deg og for miljøet. Smarthus handler også om sikkerhet i form av teknologi som bidrar til trygghet hjemme.

- **Styring av varme**
- **Styring av lys**
- **Styring av solskjerming**
- **Lekkasjesikring**
- **Bevegelsessensor**

Funksjonalitet inkludert i din smarthuspakke



Heatit termostater

Styring av varme

Styr varmen med en termostat. Varme kan betjenes lokalt og via app med mulig fjernbetjening, tidsprogram og soneoppsett. Sett opp ukesprogram eller hjemme/borte temperatur for å effektivisere forbruket.

For eksempel kan man programmere inn nattsenking av varme, eller overvåke og endre temperaturen i boligen fra appen. Man kan dermed sette ønsket temperatur når man er på vei hjem fra reise, for bedre komfort samtidig som man sparer energi.



Heatit Z-Push Wall Controller

Styring av lys via brytere med dimmerfunksjon

Med enkel styring av leiligheten kan du justere all belysning med noen tastetrykk, eller forhåndsprogrammere dine favorittinnstillinger for både hverdag og fest.

Skru alt lys av via bryter i entre når du forlater leiligheten og alt lys på når du kommer hjem. Det er mulig å programmere valgfrie lysscener selv eller med hjelp fra elektrikeren. Se «Referansedesign smarthus» for hvordan smarthuset er programmert ved overtakelse.



Heatit ZM dimmer



Fibaro Roller Shutter 4

Styring av solskjerming

Solavskjerming styres av brytere på vegg eller via app på telefon og gjør hjemmet ditt mer komfortabelt og energibesparende. Det er en energieffektiv måte å regulere inneklima.



Nice DOMi Climatic Sensor

Nice DOMi Climatic Sensor oppdager økning i temperatur og lys over en grenseverdi og kjører på bakgrunn av dette ned solskjermingen. Den kan også melde vindhastigheter som kan skade solskjermingen og agere på dette ved å kjøre opp skjermingen. Kontroll av solskjermingen kan selvfølgelig også gjøres manuelt ved hjelp av en bryter.



Fibaro Flood Sensor

Lekkasjevarsling og -sikring

Sensorer avdekker fukt og lekkasjer og stenger av vannet for å hindre skader. Dersom en slange hopper av fra oppvaskmaskinen i kjøkkenbenken fanger Fibaro Flood sensor opp dette og stenger vannet umiddelbart samt sender et varsel til deg om at dette er gjort.



Fibaro motion sensor

Bevegelsessensor i bod

Bevegelsessensoren detekterer bevegelse når du går inn i boden og skur lyset automatisk på. Etter 5 minutter skrur lyset seg av igjen.

Utvidelsesmuligheter

Brytere
Heatit Z-Push Wall Controller kan plasseres etter eget ønske og programmeres til ønskede funksjoner. For eksempel kan bryter plasseres ved sengen for styring av natt- og morgenmodus på belysning.

Dimmer
Heatit ZM smartdimmer tilkoblet stikkontakt kan f.eks. brukes for styring av gulvlampe.

Bevegelsessensor
Fibaro bevegelsessensor oppdager bevegelse, vibrasjon eller endring i temperatur og lysforhold. Sensoren kan brukes til å utløse en alarm eller til å skru på lyset i rommet før du går inn i det.

Strømforbruk
Heatit HAN Sensor Gir anledning til å lese av og loggføre energibruk. Denne informasjonen kan brukes i programmeringen av smarthussystemene for bl.a. strømsparende tiltak.

Veggplugg
Glemte du kaffetrakteren? Ingen fare, den slo seg av automatisk når du klikket «ferie» på telefonen på vei til flyplassen. Veggpluggen Fibaro Wall Plug lar deg trådløst styre det som er koblet til den, og kan i kombinasjon med en multisensor brukes til å regulere panelovner av og på.

Måling av forbruk
Energimålepakken måler strømforbruk på vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og stekeovn.

Dør- og vindussensor
Fibaro sensoren oppdager om dører, vinduer, garasjeporter o.l. åpnes, og sender et signal til gatewayen. Dermed kan du kan justere varmen ned, hvis vinduet er åpent, eller bruke signalet i alarm- og overvåkingssystemer.

En dag med Smarthus

06.00 Rullegardinen går opp og lyset settes gradevis på, for en behagelig morgen.

06.30 Temperaturen i rommene er perfekt justert. Din favoritt musikk spilles på badet med akkurat passe høyde.

07.00 Kaffemaskinen settes på og kaffen er klar når du har fått på deg klærne og er klar for frokost.

07.45 Alt lyset er av i det du er på vei ut av leiligheten om morgenen. Alarmen blir aktivert. Temperaturen går ned.

15.00 Når barnet ditt kommer hjem fra skolen kan du få beskjed når hun har tastet inn koden på låsen, så vet du at hun er trygt hjemme. Temperaturen er justert til et behagelig nivå.

19.00 Lys, varme og solskjerming justerer seg til kvelden

23.00 Alt lys skrus av, lyset blir aktivert ved bevegelse til 30 %.



Med Z-Wave kan du fjernstyre lys, varme og solskjerming via en app

thermo-floor.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.08.2024
Jonny Klokk	201907503 - 178 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	

Adresse:	ROSTOCKGATA 70-134 - CLEMENSKVARTALET	Eiendom:	234/93/0/0
Tiltakshaver:	CLEMENSKVARTALET BOLIG AS	Søker:	MAD OSLO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse nr. 7 FBK - Rostockgata 70-134 - Clemenskvartalet

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Felt B8a som vi mottok 05.07.2024, med oppdatert gjennomføringsplan mottatt 06.08.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen nr. 7 gjelder for FBK-arealer på plan 1, UM1 og U1 i kvartalets sydøstlige del.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har 06.08.2024 bekreftet at gjenstående arbeider som beskrevet i søknaden om brukstillatelse er ferdigstilt, og at kontrollerklæring for brannteknisk utførelse er mottatt.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

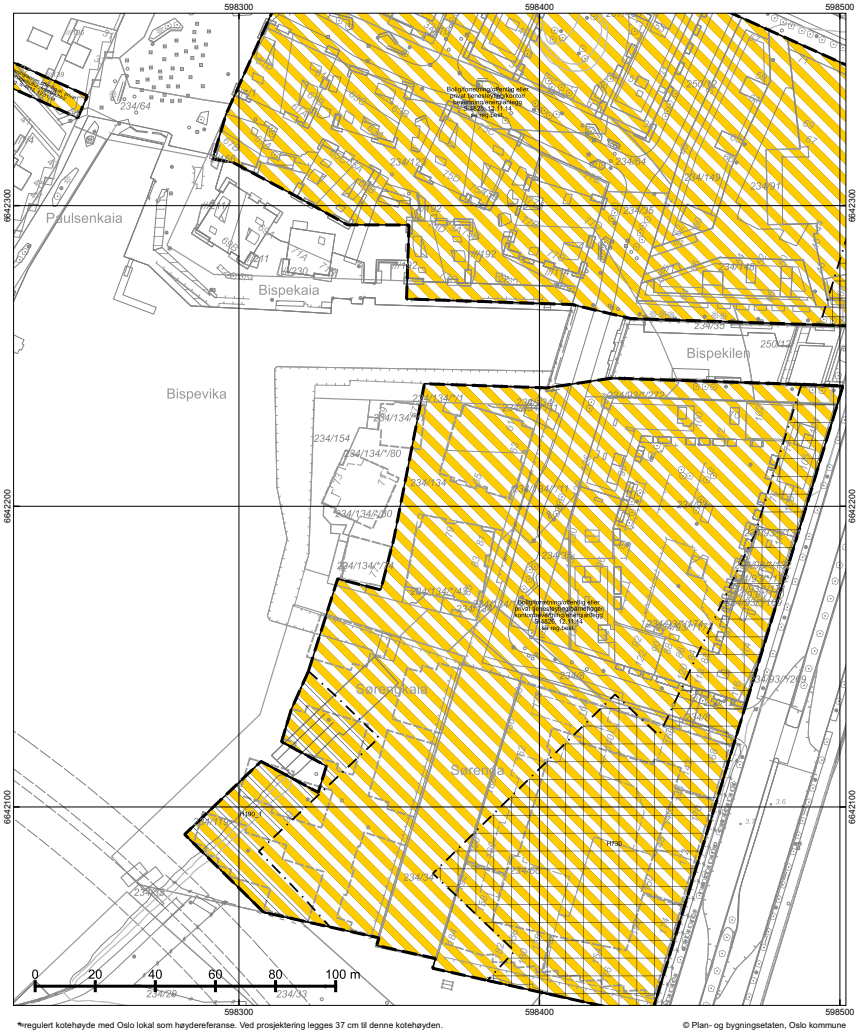
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen
Hannah Waaler Koppang - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
enhet byggesaker indre by øst

Kopi til:
CLEMENSKVARTALET BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

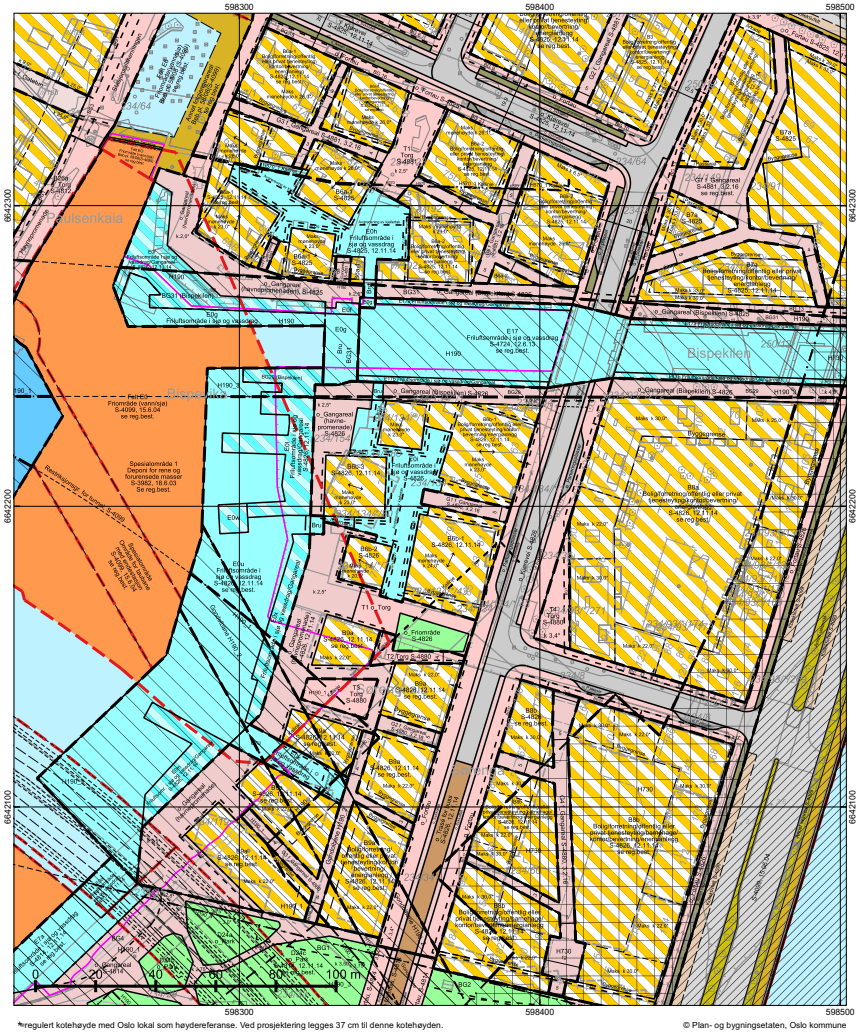
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147477/ 86519351
Deres ref.:
Adresse: Rostockgata 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/134

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: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

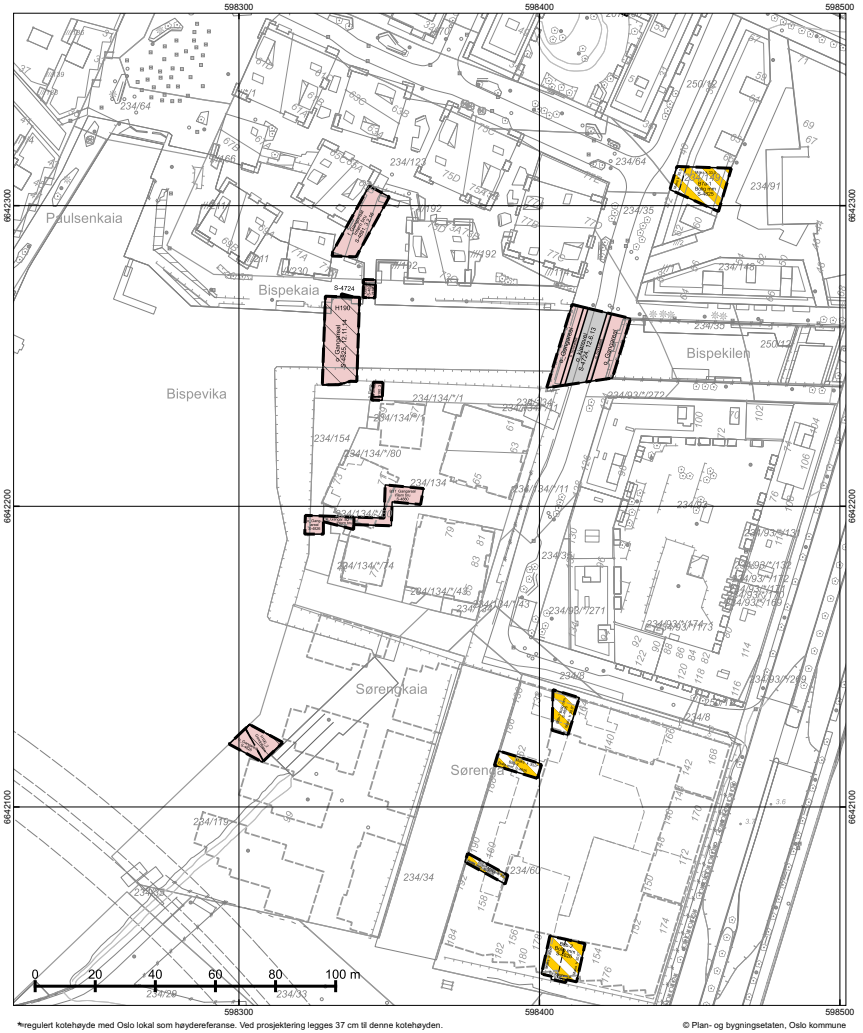
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147477/ 86519351
Deres ref.:
Adresse: Rostockgata 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/134

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: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147477/ 86519351
Deres ref.:
Adresse: Rostockgata 71
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/134

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

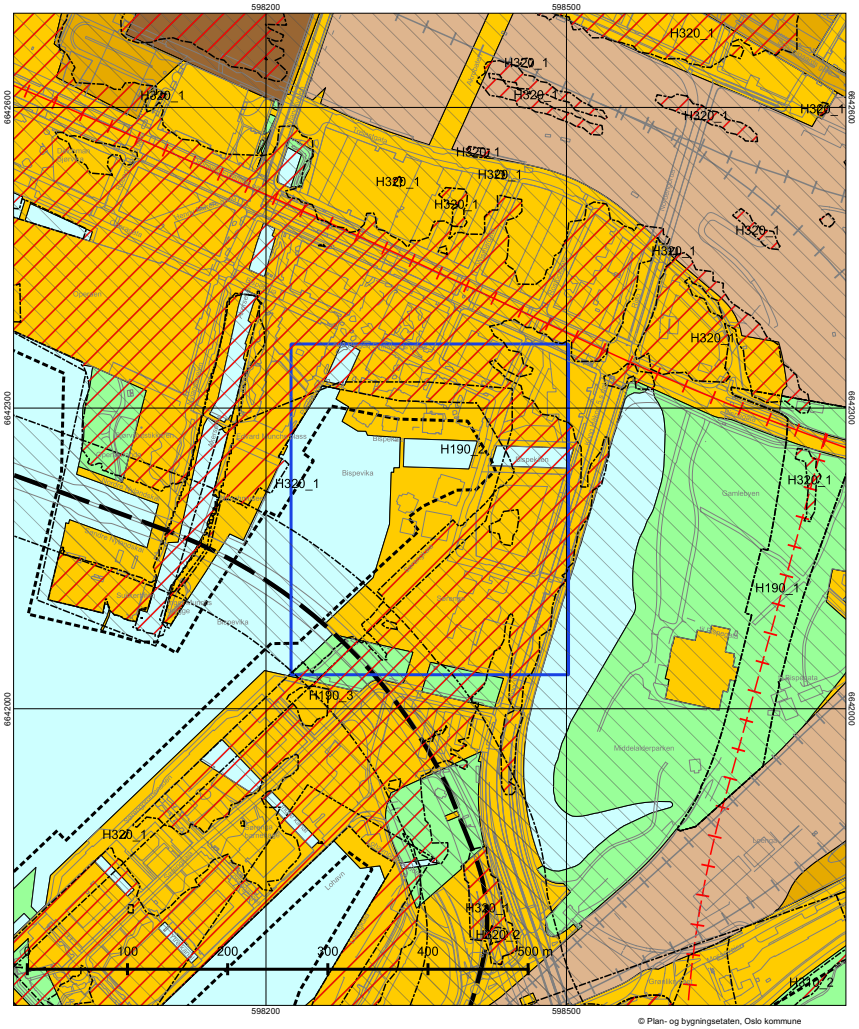
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2082 - Parkeringsplasser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

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

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

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

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147477/86519351
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
ROSTOCKGATA 71

Dato: 17.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519351
8759589

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.234 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20250917 for ROSTOCKGATA 71.

GNR. 234 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.08.2025.

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

3821.3 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 12 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

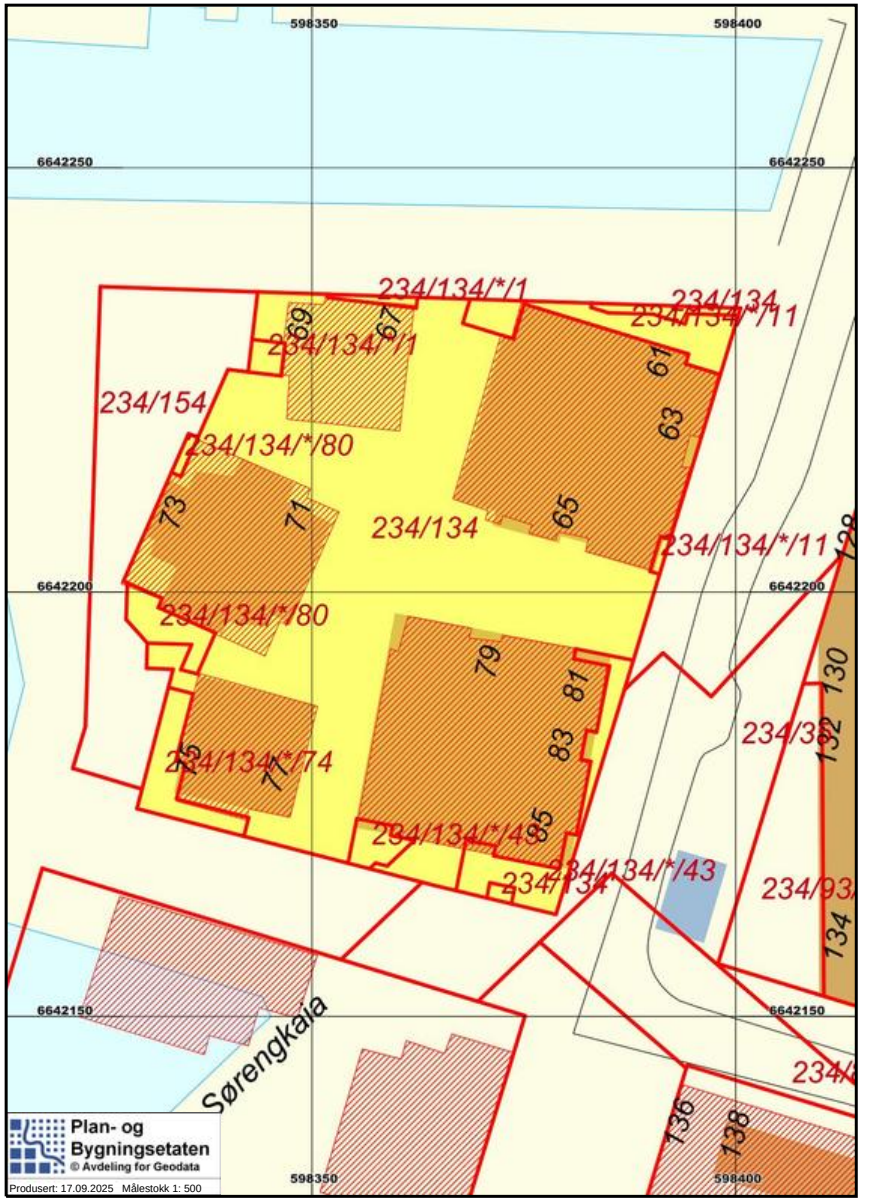
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

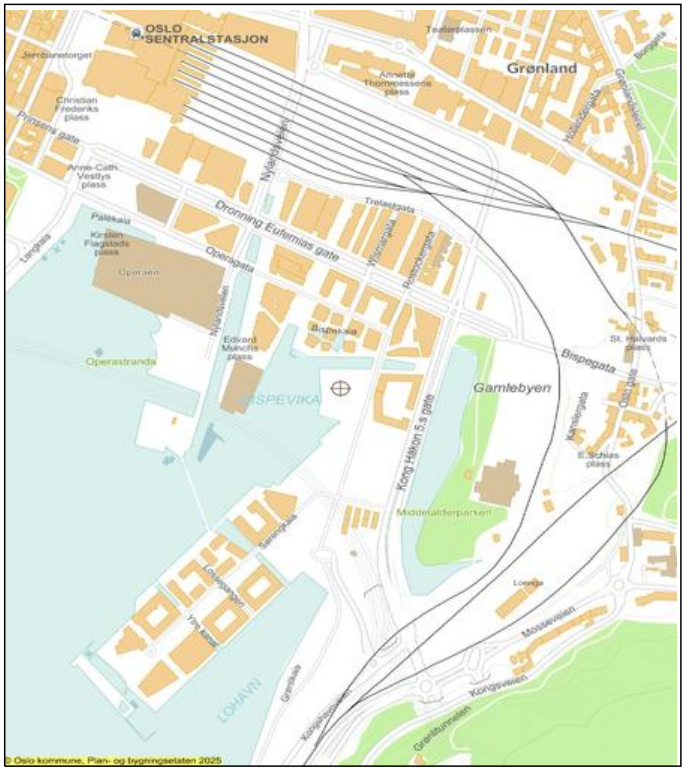
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Rostockgata 71 **Bydel :** GAMLE OSLO

Gnr bnr : 234 / 134 **Skolekrets (2020/2021):** Gamlebyen


OSLO SENTRALSTASJON
Jernbanetorget
Grønland
Tullerblassen
Arnette Thommessens plass
Christian Federiks plass
Prinsens gate
Anne-Cath. Vestlys plass
Nylandsveien
Dronning Eufemias gate
Trelastgata
Operagata
Operaen
Operastranda
Edvard Munchs plass
Bispekaia
Bispegata
Gamlebyen
Kong Håkon 5.s gate
Middelalderparken
St. Halvards plass
Oslogata
Mariboergata
Schives plass
Sørengkaia
Loenga
Motzfeldtveien
Kongsveien
Grønlandsleiret
Grønlandsleiret
Grønlandsleiret



Rostockgata 71 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.09.2025

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

S-4826

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014
Vedtatt av: Forslag
Vedtaksdokumenter: 201201119
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201201119

Dokumentet består av 15 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA SYD GNR./BNR. 234/35, 39, 93, 95, 64, 33, 11 MED FLERE

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201201119-2 datert 13.06.2013, sist revidert 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:
- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B6b-l, B6b-2, B6b-3, B8a, B9a og B9b)
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - kjørevei, fortau, torg (felt T1), gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser, trasé for buss
- Grønnstruktur: friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0i, E0k og E0u)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E01, E0m, E0w og E0x)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H190_3: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:
- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

§ 3 Fellesbestemmelser
3. 1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:
- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika -Bispevika -Lohavn (vedtatt 15.06.2004)

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges eget Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre mål og retningslinjer, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.
Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum-og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg-og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B8b og B9a, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG29 på plankart, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Nord. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann-og avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også foreligge tinglyste ansvarsavtaler før det gis igangsettingstillatelse.

3.2 Plassering av bebyggelsen
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt ibestemmelser for de

aktuelle feltene. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med dybde på maksimum 2,5 meter og inntil 50 prosent av hver enkelte fasadeflate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt på plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefeltbeliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt undertilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0i og E0k som beskrevet i § 8.2. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse
Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m^2 BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming
Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og uteareal er. Dette inkluderer også vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjons-anlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen. 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter mot Havnepromenaden, Bispekilen, Kongsbakken og Kong Håkon 5s gate. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Eksisterende kailinje skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6b-1, B9a og B9b samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

3.5 Bruk
Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Rostockgata, Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Boligene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Mot Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen tillates ikke kontor i 1.etasje, unntatt i Kong Håkon 5s gate i hjørnet mot Kongsbakkeallmenningen. Kontorene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Kongsbakkeallmenningen, Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate, Kong Håkon 5s gate og tilliggende torg-og gangareal, skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrettede funksjoner. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng eventuelt under navnløs gate og / eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet samt B9a og B9b samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 -80 m^2 BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Felt B8a og B8b skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2 BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel store vindusflater og økt etasjehøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt. Uterealkravet gjelder samlet for felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang tiluteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i første etasje, med direkte utgang til internt vannrom i felt E0i og E0k, tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jamfør § 8. Uteoppholdsarealer skal skjermes fra støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning og ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1.etasje mot gate, offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet. Det tillates maksimum m^2 BRA forretning som følger:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet 750 m^2
- Felt B8a: 1 200 m^2
- Felt B8b: 1 000 m^2
- Felt B9a og B9b samlet 750 m^2

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 m^2 BRA.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende gruppe av felt, inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende

utearealer/samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Uteareale skal væreferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanleggpå egen tomt eller i fellesanlegg. Besøksparkering og av-/påstigning for forflytningshemmede tillates innpasset i Rostockgata og/ eller navnløs gate mellom feltB8a og B8b. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Minimum 10 prosent av det totale antall parkeringsplasser skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd / under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Klima-og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere

retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres som en del av bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes forgrunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn):Utenfor hensynssone H730 -bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes førforholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 12.4.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Tekniskløsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)
§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, barnehage, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 5 Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg
5.1 Felt B6b-1, B6b-2, B6b-3
5.1.1 Utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 10 800 m² BRA for de tre feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.1.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre hustypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasadematerialene skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde på minimum 0,8 meter som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal. Maksimum 80 prosent av vannareal i felt E0i kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.1.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på kart, BG2, BG3, BG4, BG5 og BG6 med dybde på 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer, sombalkonger, karnapper og baldakiner, fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen.

5.2 Felles for felt B8a og B8b
5.2.1 Utforming: Kvartalet skal vertikalinndeles i 4 - 6 enheter med eget fasadeuttrykk mot alle tilliggende gater og byrom. Det skal etableres en markant variasjon i byggevolumenes fulle høyde, slik de fremstår sett fra Kong Håkon 5s gate, Middelalderparken og Kongsbakkeallmenningen. Variasjon og relieffvirkning i fasadene skal etableres med

devirkemidler som er beskrevet under § 5.3.4 og 5.4.4. Kvartalet skal ha variert materialbruk, som samtidig ivaretar et helhetlig uttrykk opplevd fra Middelalderparken. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes inn 2 meter frafasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Krav til leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent, dersom gode lysforhold sikres. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uteareal, hvor av minimum 15 prosent av uteareal skal ha vekstlag på minimum 0,8 meter dybde.

5.3 Felt B8a
5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 000 m² BRA inkludertutkraging over tilliggende fortau, torg og gangareal.

5.3.2 Utforming: Det skal etableres minimum en passasje mellom bakgård og Bispekilen, som skal ha minimum høyde på to etasjer. Det skal etableres minimum to passasjer med minimum høyde på to etasjer mellom bakgård og Rostockgata. Minst en av disse skal korrespondere med fri sikt gjennom felt G1 regulert til offentlig gangareal som er plassert på andre siden av Rostockgata i tilliggende detaljreguleringsplan. Det skal etableres minimum én passasje som tillater atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård. Det skal etableres balkonger mot Bispekilen innenfor byggegrense og bestemmelsesgrense BG22.

5.3.3 Bruk og atkomst: Lokaler for kajakklubb eller andre aktiviteter som bidrar til åaktivisere Bispekilen tillates under terreng og trukket inn under gangarealene i Bispekilen.

5.3.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG21, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Innenfor bestemmelsesgrense BG22 tillates det etablert utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.4 Felt B8b
5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 23 000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau.

5.4.2 Bruk og atkomst: Det skal etableres en 4-avdelings barnehage med tilhørendeuteoppholdsareal innenfor feltet. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

5.4.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG17 og BG20, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3.etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG18, innenfor formål byggeområde, med

dybde på inntil 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG19, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.5 Felt B9a og B9b
5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 15 100 m^2 for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.5.2 Utforming: Bebyggelsen skal ha enten tre, pusset fasade eller tegl i lys farge somgjennomgående. Mot vannrommet i felt E0k skal det i nordvendte fasader etableres franske balkonger i alle etasjer fra og med 2. etasje, dersom det ikke etableres vanlige balkonger innenfor bestemmelsesgrense BG12. Takoppbygg tillates for heis og trapp til takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 4,5 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt høyde og må trekkes inn 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Maksimum 40 prosent vannareal i felt E0k kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.5.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10, BG11, BG12, BG13 og BG16, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor friområder i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje innenfor bestemmelsesgrensene. Innenfor bestemmelsesgrense BG14, med dybde på 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
6.1 Bruk og utforming
Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengendefri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdets lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i nord (Bispekilen) og syd (Kongsbakken).Vindskjerming skal ivaretas ved

bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg (T1): Arealene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankart. TorgT1 skal opparbeides med vegetasjon som busker og trær, samt sittemøbler.

6.1.2 Gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk estetisk standard og materialkvalitet. De deler av gangarealet som romlig tilhører Bispekilen og Kongsbakken skal inngå i den enkelte allmennings stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkeltematerialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres. Allmenningenes belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal væreallment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden. Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 - 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.

6.1.3 Kjørevei i Rostockgata med fortau og trasé for buss: Rostockgata skal være offentlig. Trasé for buss skal etableres som vist på plankart. Rostockgata skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatens tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være

tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.4 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil samt bussholdeplass.

6.1.5. Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd er markert med bestemmelsesgrense BG29. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG29 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m^2 og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m^2 til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslaglegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter. Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord slik at disse to trerekkene danner en allé. Trerekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser. Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som for eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Grønnstruktur - friområde

Arealene skal være offentlige og ha utstrekning som vist på plankartet. Arealene skal opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Arealene skal heves med 40 cm i forhold til tilliggende regulerte torg.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag - friluftsområde felt E0i, E0k og E0u

8.1 Felt E0u

Arealet skal være offentlig. Det tillates kortere stopp for fritidsbåter.

8.2 Felt E0i og E0k
Arealene skal være offentlige. Felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0u og Bispekilen.

8.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense vertikalnivå 1 som vist i felt E0i og E0k tillates etablert parkeringskjeller. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i østlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet. Innen feltene tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG10, BG12, BG24, BG25, BG26, BG27 og BG28 mindre flytende brygger/ flytende hager på maksimum 4 m^2 pr. enhet som gir privat uteopphold for de tilliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur -felt E0l, E0m, E0w og E0x
9.1 Felt E0l, E0m, E0w og E0x
Arealene skal være offentlige. Innenfor felt E0l, E0m og E0x skal etableres anlegg og konstruksjon på inntil 1 115 m^2, hvorav 917 m^2 er nedtrappet anlegg og 198 m^2 er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tilliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Innenfor felt E0w kan etableres mindre badehus og/eller sauna. Bygget tillates oppført med maksimalt én etasje og en grunnflate på inntil 40 m^2. Arealene skal være felles dersom det etableres badehus i feltet.

Vertikalnivå 3 (over terreng)
§ 10 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
Det tillates bebyggelse fra og med 3. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B8b i vertikalnivå 2.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal (broer langs Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
Arealene skal være offentlige. Gangbroene langs Havnepromenaden og Bispekilen skal ha en minimum bredde på 6,0 meter og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Intern bro i felt B2 skal opparbeides som vist på plankart.

§ 12 Hensynssoner
12.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunellanlegg for E18) H190_1
Grense for byggerestriksjoner over og nær tunellanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunellene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunellen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

12.2 Andre sikringssoner -restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2
Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsbelastning for den underliggende bebyggelse og utomhusarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende bebyggelse og byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en

fremtidig gondolbane.

12.3 Historisk siktakse - H190_3
For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0. Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

12.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730
Innenfor hensynssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig åbevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser
13.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

13.2 Bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan førmidlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert etmidlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

13.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau
Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og Havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i feltE0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidigbrukstillatelse gis for det første av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 12.11.2014 sak 319. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

Oslo

S-4880

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd-området i Bjørvika.

Vedtaksdato: 03.02.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201416731
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201416731

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE GANGAREAL, TORG OG BRO I BISPEVIKA SYD-OMRÅDET GNR. 234, BNR. 60, 93, 96, 97, 99, 120, 121 OG 122

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201416731-2 datert 21.05.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - torg (felt T2, T3 og T4), gangareal (felt G1, G2, G3 og G4)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - gangareal (intern bro i felt B1)

§ 3 Fellesbestemmelser
3. 1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:
- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Gang-, torg- og broarealens overgang til tilliggende fortau-, gang-, torg- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt, for å sikre helhetlig utforming, terrengtilpasning og universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuell vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. Det skal i landskapsplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Landskapsplan skal suppleres med egen beskrivelse av sikringstiltak.

For den delen av planområdet som utgjør del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming og materialbruk skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen. Ved etappevis utbygging skal det ved søknad om tillatelse

redegjøres for hvordan helhetlige utforming for arealer i denne planen og i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014) sikres.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Plassering av balkonger, karnapper og baldakiner og teknisk infrastruktur
Innenfor bestemmelsesgrense markert på plankartet og omtalt i bestemmelsenes § 4.2 tillates det etablert balkonger, karnapper og baldakiner over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er del av bebyggelsen i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Det tillates også utkraging av forannevnte fasadeelementer ut over byggegrense mot gårdsrom og over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med dybde på maksimum *2,5* meter, og disse tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Alle forannevnte fasadeelementer må beregnes som del av maksimal tillatt utnyttelse for de aktuelle byggefeltene i reguleringsplanen for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyret 12.11.2014).

3.3 Utforming
Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/ landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper, unntatt på torg T3. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

3.4 Varelevering
Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.5 Miljøhensyn
Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.5.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.5.2 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.5.3 Overvann: Håndtering av overflatevann skal koordineres med håndteringen på tilgrensende arealer.

3.5.4 Massehåndtering: Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099.

3.5.5 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor hensynssone H730 - bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør

kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 6.3.

3.5.6 Anleggsperioden: Under utbygging av tiltakene skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Allmennhetens tilgang
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg og gangareal
Torg T2 og T3 skal være felles for felt B9a og B9b
Torg T4 skal være felles for delfeltene innenfor B8a
Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B6b-1
Gangareal G2 og G3 skal være felles for delfeltene innenfor B9a
Gangareal G4 skal være felles for B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4
Feltbetegnelsene viser til tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014).

4.2 Utforming
Arealene skal opparbeides som lokalisert og målsatt på plankart. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein, unntatt på torg T3. I tillegg kan det benyttes betong og tre. På torg og langs gangarealets regulerte ytterkant skal det etableres vegetasjon med trær og gatemøbler, som også ivaretar barns behov for lek, på mindre strekninger/soner. Torg T3 skal inngå som en del av Havnepromenaden og opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Det skal etableres sykkelparkering på torg T2 og T4. Oppsetting av vindskjerming tillates kun på Torg T4. Vindskjerming skal utformes ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 1,3 meter tillates ikke og maksimale, sammenhengende lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. lengde og 2,5 meter i dybde. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Vindskjerming må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer utsikt mot fjorden. Vindskjerming tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av viktige bevegelsessoner og oppholdsarealer på torget. Det kan etter kommunens vurdering foretas mindre justering av linjeføring av torg og gangarealer. Det skal i gjennomsnitt etableres gangarealer med fri bredde som vist på plankart, med maksimalt en meter smalere enn arealet som vist på

plankart, unntatt for gangarealer med en bredde på 3 meter vist på plankart. Gangarealene på 3 meter skal uansett ha en fri ferdselsbredde på minimum 2,5 meter. Etter kommunens vurdering kan det i felt G4 i diagonalpassasjen gjennom gårdsrommet i felt B8b etableres fartsdempende tiltak i enkle strekninger i belegg. I felt G4 skal minimum en av de fire passasjeåpninger gjennom bebyggelsen i tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014) være dimensjonert for atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård.

4.3 Bestemmelsesgrenser
Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10 og BG18, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Forannevnte utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014). Eksisterende kailinje som vist på plankartet med bestemmelsesgrense skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng.

Vertikalnivå 3 (over terreng)
§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro i felt B1)
Intern bro i felt B1 skal være felles for B6b-1, B6b-2 og B6b-3 og ha en fri bredde for bevegelse på minimum 4 meter der plankart viser 5,4 meter. Felt B1 skal knytte seg til offentlig gangareal i felt G1 og B1 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre.

§ 6 Hensynssoner
6.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunnelanlegg for E18) H190_1
Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenterings-metode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

6.2 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2
Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsrisiko for underliggende samferdselsarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en fremtidig gondolbane**.**

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) – H730
Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser
7.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for tiltak mot sjøområdene skal de mudrings- og

tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

7.2 Torg, gangarealer og bro
Gangarealene skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse. Torgenes halve bredde skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse slik at hele torget er ferdig opparbeidet når motstående bygg ferdigstilles. Bro skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av det siste byggetrinnet innenfor felt B6b-1 og B6b-2.

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016, sak 24. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3982

Endret reguleringsplan med bestemmelser for E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen.

Vedtaksdato: 18.06.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199606152
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199606152

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR E18 MELLOM FESTNINGSTUNNELEN OG EKEBERGTUNNELEN

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist på med reguleringsgrense på plankart merket IEP 02008-1 og IEP 02008-2 datert 23.09.2002, revidert 10.02.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- offentlig trafikkområde: vei, gang- og sykkelvei, annet veiareal, kollektivfelt, sykkelfelt, senketunnel/trafikkområde i sjø, betongtunnel/fjelltunnel, åpen kulvert, ventilasjonstårn for veitunnel
- spesialområde: deponi for rene og forurensede masser, rigg- og anleggsområde i sjø, rigg- og anleggsområde på land, område for bevaring av fornminner, område for undersjøisk skipsstøtvoll, kommunalteknisk anlegg
- område regulert i tidsrekkefølge:
  1 rigg- og anleggsområde og offentlig trafikkområde: jernbane / 2 offentlig trafikkområde: jernbane,
  1 rigg- og anleggsområde og offentlig trafikkområde: jernbane / 2 offentlig trafikkområde: veianlegg i tunnel/bru, jernbane,
  1 rigg- og anleggsområde / 2 offentlig trafikkområde: fortau, 1 havneområde / 2 deponi for rene masser.

§ 3. *Utforming av tiltaket*
Tiltakets utforming fremgår av plankart merket IEP 02008 - 1 og IEP 02008 -2 datert 23.09.2002, revidert 10.02.2003 og av detaljplan kortversjon datert 10.02.2003.
Områder som i planen er kalt annet veiareal skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk.

§ 4. *Støy*
Miljøverndepartementets retningslinjer Rundskriv T-8/79 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

Det endelige omfanget av fasadetiltak fastlegges av utbygger, i samsvar med ovennevnte retningslinjer og anbefalingene gitt i rapporten "E18 mellom Festningstunnelen og Ekebergtunnelen (etappe 1) Byutvikling i Bjørvika – Bispevika – Lohavn (etappe 2), Luftoverført støy", datert september 2002.

Alle nødvendige støytiltak for eksisterende bebyggelse skal være gjennomført før veganlegget tas i bruk.

§ 5. *Offentlig trafikkområde*
OT1 er regulert til offentlig trafikkområde – senketunnel/trafikkområde i sjø. Tunnelen skal anlegges slik at overkant tunneltak ikke ligger høyere enn kote – 8,0. Koteangivelsen refererer seg til Oslo kommunes kartverk kote 0.

Arealene som graves ut i utstikkerne på begges sider av Akerselva for anlegg av tunnelen, skal reetableres med kaifront og bærelag slik at gjenstående kanal over og parallelt med E18-tunneltaket blir ca 45 meter bred.

I V1 og V2 kan det oppføres luftetårn for utlufting av tunnelanlegget.

Alle tiltak i offentlige trafikkområder er søknadspliktige etter plan- og bygningslovens § 93 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av detaljplan kortversjon datert 10.02.2003.

§ 6. *Byggerestriksjoner tilknyttet tunnelanlegget*
Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på reguleringskartet. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor dette område skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens Vegvesen skal godkjenne fundamenteringsmetode. Omregulering av arealene og eventuelle byggesøknader for arealene over tunnelen og innenfor restriksjonsområdet skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 7. *Spesialområder – deponiområder*
Området SP1 tillates oppfylt med forurensede sedimenter eller rene gravemasser fra tunnelanlegget.
Minste dyp i området SP1 skal være kote – 4,0 i forhold til Oslo kommunes kartverk kote 0.
Område SP2 tillates oppfylt med forurensede sedimenter eller rene gravemasser fra tunnelanlegget. Minste

dyp i område SP2 skal være kote – 6,0 i forhold til Oslo kommunes kartverk kote 0.
Deponiene av forurensede sedimenter skal forsegles slik at forurensningen ikke spres. Forsegling med rene masser skal minimum ha 0,8 m tykkelse.
Område TR4 tillates oppfylt med rene masser etter at havnevirksomheten som berøres av oppfyllingen er avsluttet. Minste dyp i TR4 skal være kote -4,0 i forhold til Oslo kommunes kartverk kote 0.

§ 8. *Spesialområde bevaring – automatisk fredete kulturminner*
De deler av planområdet som ligger innenfor kulturminneområdet i Gamlebyen (SP5), er regulert til spesialområde bevaring, kombinert med offentlige trafikkområder (OT2 – OT4) og rigg- og anleggsområder (SP4).

Bevaringen gjelder kulturlag og levninger fra middelalder eller eldre, og skipsrester eldre enn 100 år under bakken. Bevaringen gjelder ikke dagens veganlegg eller øvrige elementer og installasjoner fra nyere tid.

Bevaringsformålet skal ikke være til hinder for gjennomføring av vegtiltaket med tilhørende anlegg slik det er fremstilt i planen. Det regulerte vegtiltaket skal heller ikke være omfattet av bevaringsformålet når dette står ferdig.

Arkeologiske undersøkelser er påkrevd for de tiltak som berører automatisk fredete kulturminner. Utgiftene til slike undersøkelser skal dekkes i henhold til erklæring om dette avgitt fra Statens vegvesen.

§ 9. *Rigg- og anleggsområder*
SP3 og SP4 er regulert til rigg- og anleggsområder. Rigg- og anleggsområdene tillates benyttet til all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige trafikkomlegginger, oppføring av midlertidige bygninger og anlegg, lagring m.v. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte. Syd i SP4 på Grønlia tillates oppført et mobilt knuseverk for steinmasse. For øvrig tillates all virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder midlertidige vegomlegginger, oppføring av midlertidige bygninger og anlegg, lagring mv. innenfor rigg- og anleggsområdene.

I anleggsperioden kan det anlegges midlertidig bru over Akerselva mellom Bjørvikutstikkeren og Paulsenkaia. Tilfredsstillende strømningsforhold i Akerselva skal opprettholdes. Senest innen 12 måneder etter at veianlegget er ferdigstilt skal områdene ryddes og istandsettes. Dersom rigg- og anleggsområdene ikke er omregulert innen veg- og tunnelanlegget er gjennomført føres de tilbake til det reguleringsformål de hadde før vedtak av denne reguleringsplanen.

Kommunen kan tillate at rigg- og anleggsområdene helt eller delvis tas i bruk til andre formål før veg- og tunnelanlegget er gjennomført, under forutsetning av at det skjer i henhold til godkjennelse fra Statens vegvesen, og at formålene er i samsvar med reguleringsplan for Bjørvika - Bispevika – Lohavn (saks nr. 200100321, 23.09.2002, revidert 10.02.2003), eller reguleringsplaner som erstatter denne.

§ 10. *Anleggsperioden*
For gjennomføring av anleggsarbeidene gjelder følgende:
- Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller resipient (havneområdet) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- Ved omlegging av fortau, gang- og sykkelveger skal nødvendige tiltak utføres for å sikre fotgjengere og syklister. Det skal i hele anleggsperioden sikres god fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for kollektivtrafikken som berøres av anleggsvirksomheten.
- Det skal opprettholdes gode adkomstforhold til omkringliggende virksomhet.
- Det tillates opparbeidet adkomstveg fra Havneveien til Sørengutstikkeren ved Lohavn.
- Før anleggsstart skal det foreligge byggeplan og faseplaner for kryssing av Østfoldbanen og øvrige sporområder i Loengaområdet, godkjent av Jernbaneverket.
- Før anleggsstart skal det foreligge en plan for arkeologisk undersøkelse og overvåking av gravearbeidene, samt en beredskapsplan for hvordan kulturminner som oppdages skal håndteres. Planen skal sendes kulturvernmyndighetene til uttalelse.
- Den til enhver tid gjeldende kommunale forskrift om styring av produksjonsavfall vedtatt av Oslo bystyre, samt Oslo kommunes retningslinjer for behandling av bygge- og rivningsavfall skal følges.
- Før anleggstart skal det foreligge en avfallsplan godkjent av Plan- og bygningsetaten.
- Før anleggsstart skal det foreligge en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

- Tilfredsstillende strømningsforhold og vannkvalitet i Akerselva skal opprettholdes under anleggsperioden. Anlegget skal gjennomføres slik at anadrome fisk kan passere, og støyfrie perioder skal innpasses.
- Ved fare for overskridelse av gjeldende støyforskrifter skal det søkes dispensasjon fra Helsevernetaten.
- I anleggsperioden tillates kjøring og parkering rundt Havnelagebygget såfremt dette ikke er til hinder for gjennomføring av anlegget. Tillatelsen gjelder for en periode for inntil 10 år i henhold til bystyret endelige vedtak.
- Østfoldbanen må midlertidig legges om ved Sørenga. Dette skal skje i henhold til trasé som illustrert på plankartet.

Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Side 1 av 4

Saksnr. 2024/02076-11

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 234/134, 153, 154, 119, 35, 34 og 8

1. Sykkelparkeringsplasser

Gnr. 234/bnr. 134 skal ha bruksrett til 104 plasser til sykkelparkering liggende på avsatte områder for sykkelparkering på gnr. 234/bnr. 153, samt rett til atkomst til arealene der disse er plassert.

2. Boder

Gnr. 234/bnr. 134 skal ha bruksrett til 91 boder på gnr. 234/bnr. 153, samt rett til atkomst til arealene der disse er plassert. 90 av bodene inneholder egen sykkelparkeringsplass.

3. Tekniske rom

Gnr. 234/bnr. 134 skal ha bruksrett til nødvendige tekniske rom på gnr. 234/bnr. 153, samt rett til atkomst til arealene. Arealene er vist med blå, brun, sjøgrønn og grå farge på utklipp fra godkjent plantegning, og markert som «teknik; bolig», «teknik; felles», «FBK teknik» og «El, tavlerom»

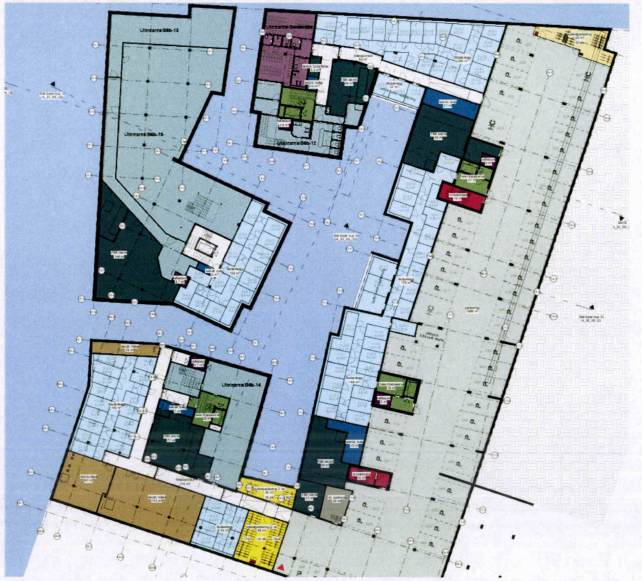
Doknr: 1014183 Tinglyst: 29.08.2025
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



4. Reparasjoner og vedlikehold

Gnr. 234/bnr. 134 og gnr. 234/bnr. 153 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningsmasse.

Gnr. 234/bnr. 153 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234/bnr. 119, 34, 35 og 8 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen.

Gnr. 234/bnr. 134 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 234/bnr. 154 for reparasjon og vedlikehold av bygningsmassen.

5. Utkragede balkonger

Gnr. 234/bnr. 134 skal ha rett til å ha utkragede balkonger over gnr. 234/bnr. 154.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

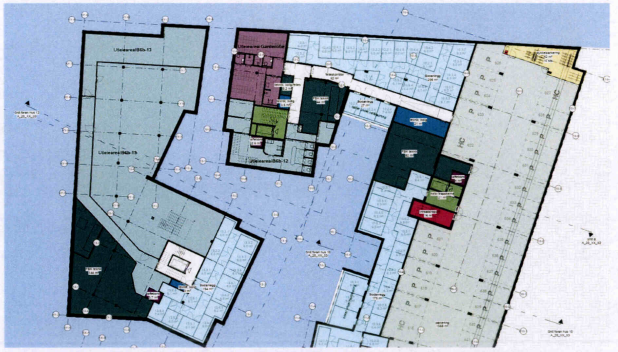
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Rettighetserklæring **Side 3 av 4**
Saksnr: 2024/02076-11

6. Bruksrett til næringslokaler

Gnr. 234/bnr. 134/snr. 80 skal ha eksklusiv bruksrett til næringsarealer liggende på gnr. 234/bnr. 153 som er direkte tilknyttet seksjonen via trappeforbindelse. Arealet er vist med lys sjøgrønn farge på utklipp fra godkjent plantegning og markert som «Utleieareal B6b – 13».



7. Vann- og avløpsanlegg: Stikkledninger gjennom annen eiers grunn

Gnr. 234/bnr. 134 og 153 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann med nødvendige kummer gjennom gnr. 234/bnr. 34 og 35 (grunneiere) frem til offentlig kum på gnr. 234/bnr. 8.

Gnr. 234/bnr. 134 og 153 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 234/bnr. 35 og 34 (grunneiere) frem til offentlig kum på gnr. 234/bnr. 34.

Gnr. 234/bnr. 134 og 153 (ledningseiere) gis gjensidig rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer frem til felles stikkledning liggende på gnr. 234/bnr. 153.

Grunneierne gir ledningseierne fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneierne seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

8. Vann og avløpsanlegg: Felles stikkledninger

Gnr. 234/bnr. 134 og gnr. 234/bnr. 153 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann fra offentlig kum på gnr. 234/bnr. 8, via gnr. 234/bnr. 34 og 35 og frem til felles fordelingspunkt for vann på gnr. 234/bnr. 153.

Rettighetserklæring **Side 4 av 4**
Saksnr: 2024/02076-11

Gnr. 234/bnr. 134 og gnr. 234/bnr. 153 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for avløp fra offentlig kum på gnr. 234/bnr. 34, via gnr. 234/bnr. 35 og frem til felles oppsamling av spillvann på gnr. 234/bnr. 153.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
234	134, 153, 154, 119, 35, 34, 8

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 234/134, 153 og 154:

Sted	Dato	Navn i blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
Oslo	20/06	LARS HOLM		999 215 823
		Hjemmelshaver: VANNKUNSTEN SYD FBK AS		
Oslo	20/06	LARS HOLM		999 215 823
		Hjemmelshaver: VANNKUNSTEN SYD FBK AS		

For eiend. 234/119 og 153:

Sted	Dato	Navn i blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
Oslo	20/06	LARS HOLM		996 346 692
		Hjemmelshaver: BJØRVIKA HJEMMEL B9 AS		

996 346 692

Rettighetserklæring **Side 5 av 4**
Saksnr: 2024/02076-11

Sted	Dato	Navn i blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
Oslo	20/06	LARS HOLM		

Hjemmelshaver:
BJØRVIKA HJEMMEL B9 AS

For eiend. 234/34, 8 og 153:

Sted	Dato	Navn i blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
Oslo	17/6-25	MORTEN S. FLOBERGHAGEN	Bane NOR Eiendom AS Org.nr. 980 374 505 Morten Stray Floberghagen Direktør	980 374 505

Hjemmelshaver:
BANE NOR EIENDOM AS

Sted	Dato	Navn i blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
Oslo	17/6-25	MORTEN S. FLOBERGHAGEN	Bane NOR Eiendom AS Org.nr. 980 374 505 Morten Stray Floberghagen Direktør	980 374 505

Hjemmelshaver:
BANE NOR EIENDOM AS

For eiend. 234/35 og 153:

Sted	Dato	Navn i blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
Oslo	18/6-25	OLAV LINE		985 627 134

Hjemmelshaver:
HAV EIENDOM AS

Sted	Dato	Navn i blokkbokstaver	Signatur	Org.nr. 9 siffer
Oslo	18/6-25	OLAV LINE		985 627 134

Hjemmelshaver:
HAV EIENDOM AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1014097/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 13:54

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614849222
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
999215823	VANNKUNSTEN SYD FBK AS		Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	234	134

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	134	0	1	183 / 8599	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	234	134	0	2	45 / 8599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	134	0	3	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	4	79 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	5	79 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	6	79 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	7	79 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	8	79 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	9	231 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	10	78 / 8599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	134	0	11	366 / 8599	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	234	134	0	12	71 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	13	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	14	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	15	75 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	16	67 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	17	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	18	93 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	19	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr:1014097 Tinglyst: 29.08.2025 STATENS KARTVERK

Side 1 av 16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1014097/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 13:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	134	0	20	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	21	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	22	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	23	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	24	86 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	25	71 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	26	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	27	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	28	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	29	132 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	30	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	31	86 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	32	71 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	33	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	34	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	35	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	36	132 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	37	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	38	86 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	39	71 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	40	47 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	41	131 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	42	127 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	43	343 / 8599	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	234	134	0	44	84 / 8599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	134	0	45	126 / 8599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	134	0	46	101 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	47	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	48	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	49	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	50	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	51	84 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	52	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei

Side 2 av 16

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	134	0	53	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	54	84 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	55	98 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	56	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	57	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	58	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	59	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	60	84 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	61	98 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	62	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	63	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	64	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	65	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	66	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	67	132 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	68	128 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	69	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	70	50 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	71	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	72	117 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	73	121 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	74	98 / 8599	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	234	134	0	75	51 / 8599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	134	0	76	75 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	77	74 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	78	114 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	79	115 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	80	473 / 8599	Næringsseksjon	Nei	Ja
0301	234	134	0	81	63 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	82	63 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	83	109 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	84	68 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	85	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1014097/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 13:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	234	134	0	86	63 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	87	109 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	88	68 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	89	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	90	63 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	91	149 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	92	68 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	93	76 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	94	85 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	134	0	95	74 / 8599	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2025/1014097/200
Attesteringstidspunkt 2025-09-17 13:54

Oslo Plan- og bygningsetaten

RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	901 30 575 BENEDICTE FJELLTVEIT

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Schjødt AS/ v Camilla K. Lunne	996 918 122	camilla.lunne@schjodt.com	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 2444 Solli	0201	Oslo	920 93 595

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	234	134	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
999 215 823	Vannkunsten Syd FBK AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	183	G	13	B	76		25	B	71		37	B	47		49	B	50	
2	B	45	B	14	B	47		26	B	47		38	B	86		50	B	76	
3	B	76		15	B	75		27	B	76		39	B	71		51	B	84	
4	B	79		16	B	67		28	B	50		40	B	47		52	B	50	
5	B	79		17	B	47		29	B	132		41	B	131		53	B	76	
6	B	79		18	B	93		30	B	47		42	B	127		54	B	84	
7	B	79		19	B	76		31	B	86		43	N	343	G	55	B	98	
8	B	79		20	B	50		32	B	71		44	B	84	B	56	B	76	
9	B	231		21	B	50		33	B	47		45	B	126	B	57	B	50	
10	B	78	B	22	B	76		34	B	76		46	B	101		58	B	76	
11	N	366	G	23	B	47		35	B	50		47	B	50		59	B	76	
12	B	71		24	B	86		36	B	132		48	B	76		60	B	84	

Sum tellere: 3599 Nevner = 3599

Rettet av søksh etter avtale med søker 13.06.25 og 17.06.25 RF

Dato	Innsenderens underskrift
04.10.24	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
04.10.24	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 23/09/24		Lars Holm
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	234	134	

Dato	Underskrift	Stempel
19.6.25		Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
04.10.24	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	98		85	B	76		109				133				157			
62	B	76		86	B	63		110				134				158			
63	B	50		87	B	109		111				135				159			
64	B	76		88	B	68		112				136				160			
65	B	50		89	B	76		113				137				161			
66	B	50		90	B	63		114				138				162			
67	B	132		91	B	149		115				139				163			
68	B	128		92	B	68		116				140				164			
69	B	76		93	B	76		117				141				165			
70	B	50		94	B	85		118				142				166			
71	B	76		95	B	74		119				143				167			
72	B	117		96				120				144				168			
73	B	121		97				121				145				169			
74	N	98	G	98				122				146				170			
75	B	51	B	99				123				147				171			
76	B	75		100				124				148				172			
77	B	74		101				125				149				173			
78	B	114		102				126				150				174			
79	B	115		103				127				151				175			
80	N	473	G	104				128				152				176			
81	B	63		105				129				153				177			
82	B	63		106				130				154				178			
83	B	109		107				131				155				179			
84	B	68		108				132				156				180			
Sum tellere:		3599						Nevner =		3599									

Dato	Innsenderens underskrift
04.10.24	

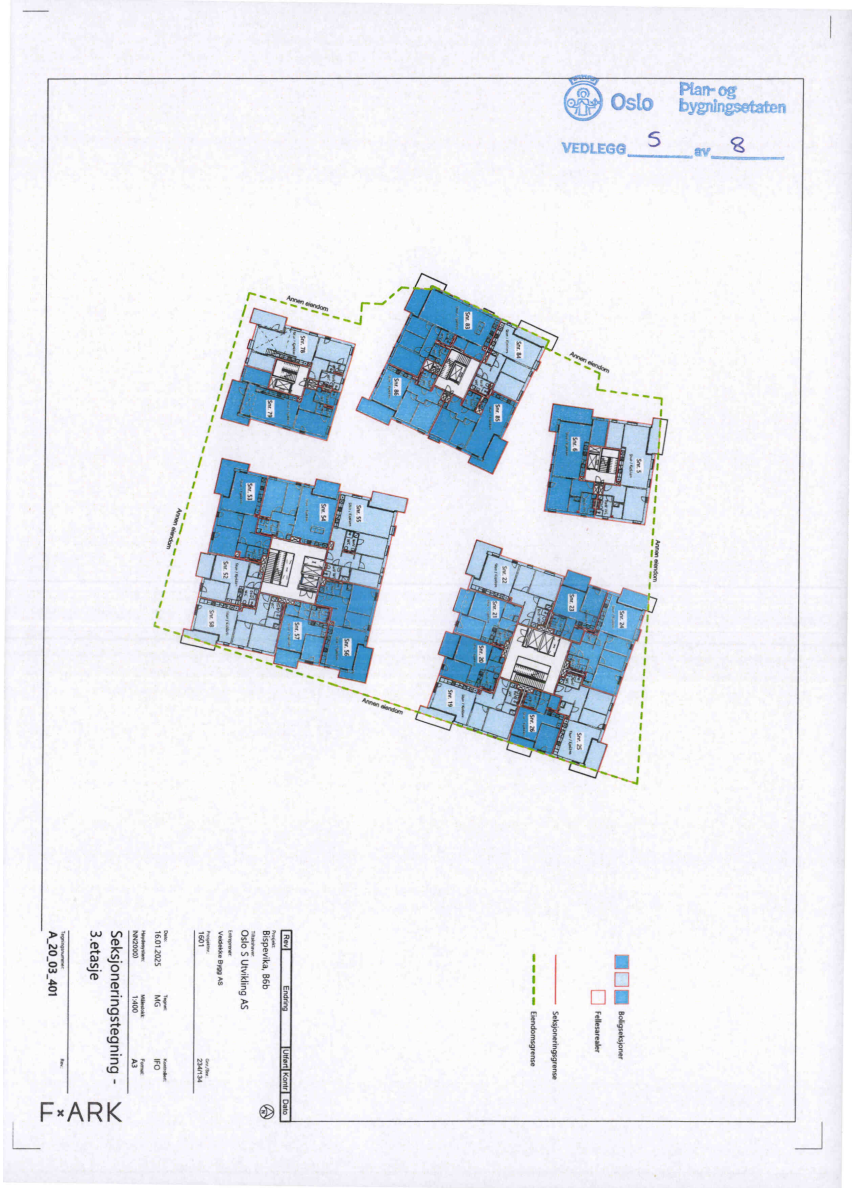

2024/05210, 234/134, Seksjonering av uteareal
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000, Landmålingskart
18.06.2025
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 av 8
Sjø
Felles
Rostockgata
X 6642250
X 6642200
X 6642150
Y 598350
Y 598400
TG1-1
TG1-2
TG11-1
TG11-2
TG80-2
TG80-1
TG74
TG43-1
TG43-2
234/154
234/134
234/35
234/8
234/119
67
69
61
63
65
71
73
75
77
79
81
83
85
136


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 2 av 8
Seksjoneringstegning - Kjeller
A 20 OK 401
A
F×ARK
Bispevika, B6b
Oslo S Utvikling AS
Eiendomsgrense
Seksjoneringsgrense
Hovedstoppekran
Anleggseiendom
Fellesareal
Næringsseksjoner
Boligseksjoner

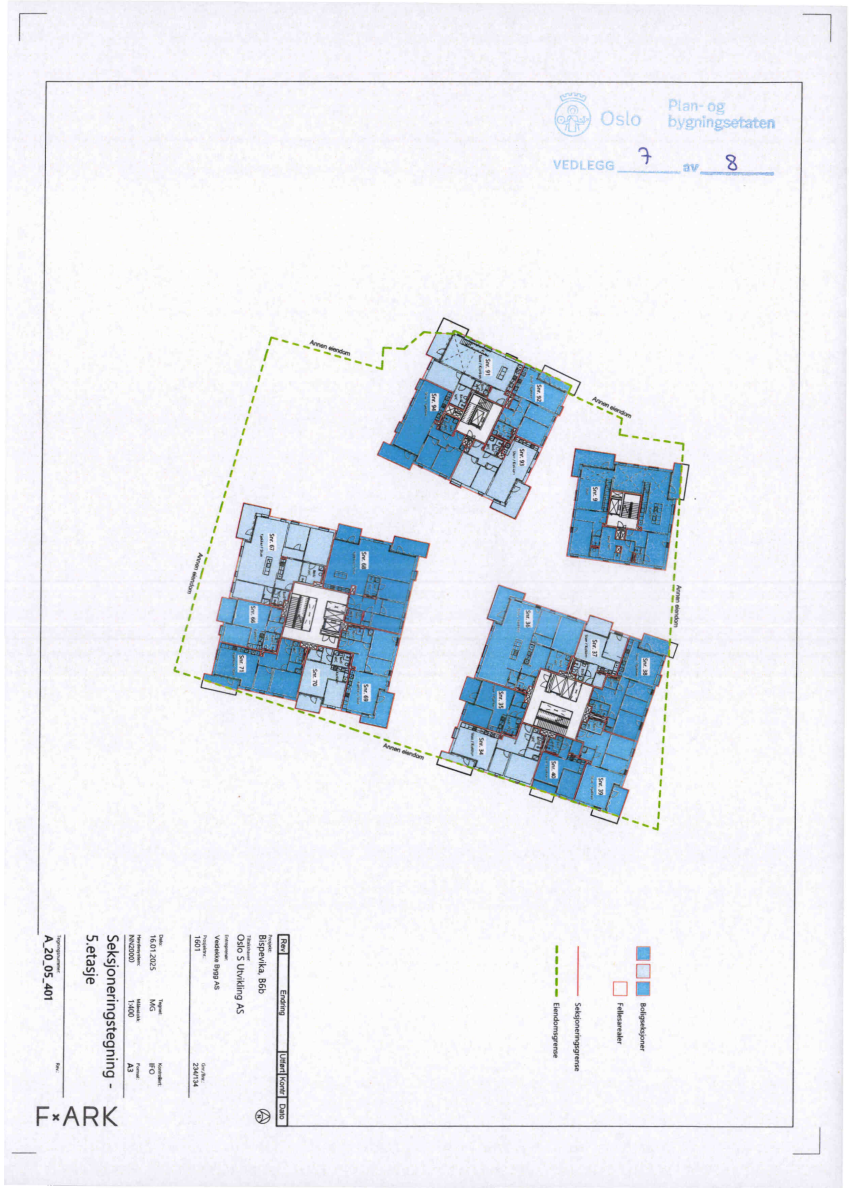
Oslo Plan- og bygningsetaten

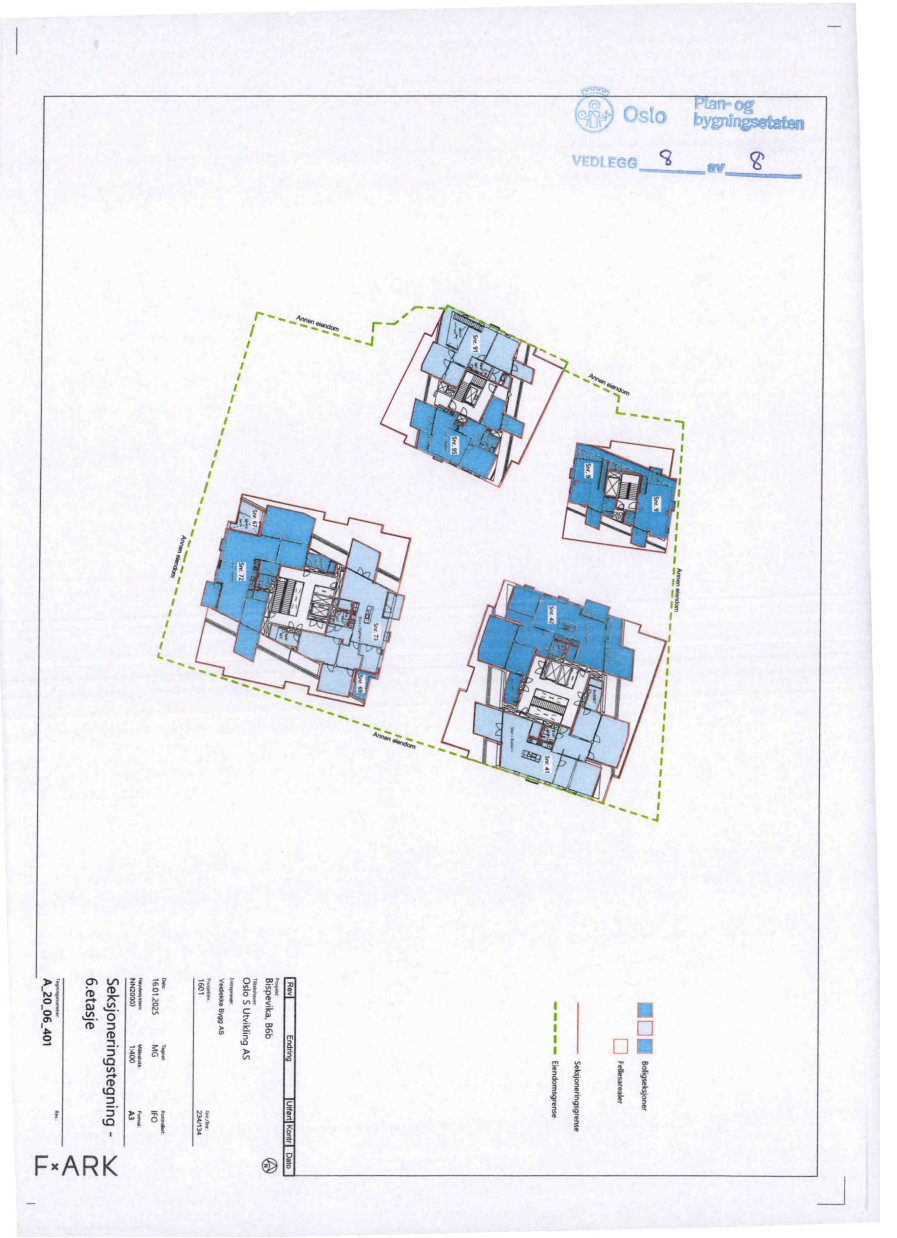
VEDLEGG 3 av 8


Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 5 av 8
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Boligadkomster
Fellesarealer
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Rev Endring Utført Kontr Dato
Prosjekt
Bispevika, B6b
Tiltakshaver
Oslo S Utvikling AS
Utarbeidet av
Veidekke Bygg AS
1601
Arkivkode
234/134
Tegningsnummer
A_20_03_401
Rev
Dato
16.01.2025
Tegnet
IMG
Målestokk
1:400
Kontrollert
IFO
Format
A3
Prosjektnummer
INV20000
Seksjoneringstegning - 3.etasje
F×ARK


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 6 av 8
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Annen eiendom
Boligadkomster
Fellesarealer
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Rev Endring Utført Kontr Dato
Prosjekt
Bispevika, B6b
Tiltakshaver
Oslo S Utvikling AS
Utarbeidet av
Veidekke Bygg AS
1601
Arkivkode
234/134
Tegningsnummer
A_20_04_401
Rev
Dato
16.01.2025
Tegnet
IMG
Målestokk
1:400
Kontrollert
IFO
Format
A3
Prosjektnummer
INV20000
Seksjoneringstegning - 4.etasje
F×ARK


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 7 av 8
Annen eiendom
Boligseksjoner
Fellesarealer
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Rev
Endring
Utført
Kontr
Dato
Prosjekt
Bispevika, B6b
Tegningsinnhold
Oslo S Utvikling AS
Firmanavn
Vestakka Bygg AS
Tegnr.
1601
Gnr./Bnr.
234/134
Dato
16.01.2025
Tegnet
MG
Kontrollert
IFO
Målestokk
1:400
Format
A3
Koordinatsystem
EUREF89 NN2000
Tegningsnummer
A_20_05_401
Rev.
Seksjoneringstegning - 5.etasje
F×ARK


Oslo
Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 8 av 8
Annen eiendom
Boligseksjoner
Fellesarealer
Seksjoneringsgrense
Eiendomsgrense
Rev
Endring
Utført
Kontr
Dato
Prosjekt
Bispevika, B6b
Tegningsinnhold
Oslo S Utvikling AS
Firmanavn
Vestakka Bygg AS
Tegnr.
1601
Gnr./Bnr.
234/134
Dato
16.01.2025
Tegnet
MG
Kontrollert
IFO
Målestokk
1:400
Format
A3
Koordinatsystem
EUREF89 NN2000
Tegningsnummer
A_20_06_401
Rev.
Seksjoneringstegning - 6.etasje
F×ARK

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0563/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Rostockgata 71 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 134, snr 87 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no