



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Betonmast Selvaagbygg AS  
Postboks 9416 Grønland  
0135 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201111963-37 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh: Line Hellum Fomenko	Dato: 21.05.2015 Arkivkode: 531
Byggeplass:	BISPELUELIA 11 A-F	Eiendom:	179/29/0/0
Tiltakshaver:	Hansa Selvaag Mortensrudhøyden AS	Adresse:	Lørenvangen 22, 0512 OSLO
Søker:	Betonmast Selvaagbygg AS	Adresse:	Postboks 9416 Grønland, 0135 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

## **FERDIGATTEST - BISPELUELIA 11 A-F**

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 22.4.2015 og 11.5.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 27.11.2014 er med dette oppfylt.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### **Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Sør

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.05.2015 av:*

*Line Hellum Fomenko - Saksbehandler*  
*Åse Munthe Sandvik - enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**Kopi til:**

Hansa Selvaag Mortensrudhøyden AS, Lørenvangen 22, 0512 OSLO

# Egenerklæringskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<input type="text"/>	Oppdragsnr.	<input type="text"/>
Adresse	<input type="text"/>		
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
Er det dødsbo?	Nei <input type="radio"/> Ja <input checked="" type="radio"/>	Avdødes navn	<input type="text" value="INAYAT BEGUM"/>
Salg ved fullmakt?	Nei <input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/>	Navn hjemmelshaver	<input type="text"/>
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)	<input type="text"/>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<input type="text"/>
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	Nei <input type="radio"/> Ja <input type="radio"/>
I hvilket forsikringselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	<input type="text"/>		Polise/avtalenr. <input type="text"/>
Selger 1	Fornavn <input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>
Selger 2	Fornavn <input type="text"/>	Etternavn	<input type="text"/>

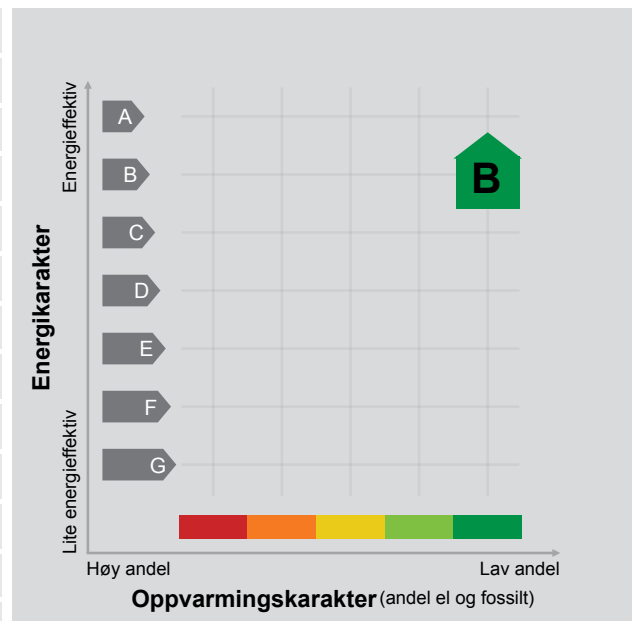
## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**  
 Nei  Ja      Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**  
 Nei  Ja  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**  
 Nei  Ja      Kommentar: \_\_\_\_\_
- 2.3 Er arbeidet byggemeldt?**  
 Nei  Ja      Kommentar: \_\_\_\_\_
- 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**  
 Nei  Ja      Kommentar: \_\_\_\_\_
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**  
 Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats  
 Firmanavn: \_\_\_\_\_  
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: \_\_\_\_\_
- 5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja      Kommentar: \_\_\_\_\_



# ENERGIATTEST

Adresse	Bispieluelia 11A
Postnummer	1286
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	179
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	34
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300267322
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	59c14aa6-5d0d-458a-b7b6-dd1b0dbfdd8a
Dato	15.05.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2013
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	60
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bispeluelia 11A  
Postnummer: 1286  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0202  
Dato: 15.05.2024 8:21:16  
Energimerkenummer: 59c14aa6-5d0d-458a-b7b6-dd1b0dbfdd8a

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 179  
Bruksnummer: 29  
Seksjonsnummer: 34  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300267322

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	22 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	60 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	60 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	144 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	222,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,54 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,23
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,77
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

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

Dato for beregning	26.6.2019
--------------------	-----------

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.012
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Navn person	Flerbruker
-------------	------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	18,0 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	8,8 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	9,4 kWh/år
--------	------------

Pumper	0,9 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
--------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	95,8 kWh/år
-------------------------	-------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 073 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	101,22 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
--	---------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 723 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	101,22 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
---	---------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 073 kWh/år
---	--------------

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

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 783 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	3 289 kWh/år
------------	--------------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	6 073 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,8 %
--------------------------------------	--------

Meglerhuset Ullevålsveien AS  
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas  
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO  
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 37d9d995-0f2e-4522-af3f-fafeea69dd45

Vår ref.: 7185-1-034

Dato: 14.05.2024

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bispeluelia  
Organisasjonsnr: 913552725  
Seksjonseier: Ahmed (Bo), Bashir  
Medeier: Begum, Inayat  
Leilighetsnummer: 034  
Adresse: Bispeluelia 11 A, 1286 OSLO  
Seksjonsnummer: 34  
Gnr. 179  
Bnr. 29

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector As (67471)- polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Enkelte seksjonseiere har kjøpt ekstra kjellerbod. Denne følger boligen ved salg dersom ikke annet er avtalt. Bod tinglyses med gnr 179, bnr 29, snr 79, Oslo. For korrekt ideell eierandel av bod ta kontakt med forretningsfører. Månedssleie kommer i tillegg til felleskostnadene.
- E-postadresse til styret bispeluelia@styrerrommet.no

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 681,00,-

### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	153,00	
Fjernvarme	603,00	
TV/bredbånd	392,00	
Felleskostnader	2 533,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

## Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 62,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 6 096,-  
Gjeld: 0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående felleskostnader eller fellesgjeld bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Dierkes tlf. 22 86 82 35 ev. pr. e-post: sven.robby.dierkes@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf. 22 86 56 00, eller pr. e-post: eierskifte@obos.no.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Sigbjørn Einar Hanem, e-post: bispeluelia@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: bispeluelia@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7185

Sameiet Bispeluelia

# Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispeluelia

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

## Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:00, Menighetssalen ved Mortensrud kirke, Helga Vaneks Vei 15, 1281 Oslo.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Annen informasjon

Vi ber om at fremmøteskjemaet bakerst i heftet fylles ut i forkant av møtet.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring
9. Utleie i sameie
10. Sjøppelcontainer/dekontaminatir bil
11. Blomstergruppe
12. Fjerning av planter mellom bygningene
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Bispeluelia**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Styrets innstilling**

Sven-Robby Dierkes

**Forslag til vedtak**

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak

Årsrapporten godkjennes

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

---

Sak 6

## Årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 362.412 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

## Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

---

Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 131.970.

#### Styrets innstilling

Godtgjørelsen settes til kr 131.970,-, dvs. 6,0% økning fra forrige år som er lik økningen i felleskostnadene.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 131.970.

---

Sak 8

### Vedtaksendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet betaler årlig inn store beløp i medlemskontingent til Mortensrudhøyden Velforening, i 2023 kr 158.570. Tjenestene sameiet får tilbake fra velforeningen er svært beskjedne, og står ikke i forhold til hva sameiet betaler inn.

Styret ser etter muligheter til å redusere sameiets utgifter. Styret har vurdert å melde sameiet ut av velforeningen, men dette har styret ikke kunnet gjøre fordi det i sameiets vedtekter punkt 11.1 Medlemskap i velforening står:

*Det er etablert en velforening for området. Sameiet er forpliktet til å være medlem i velforeningen.*

Styret ønsker at punkt 11.1 fjernes fra sameiets vedtekter, slik at styret eventuelt kan fatte vedtak om å melde sameiet ut av velforeningen.

#### Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å fjerne nåværende punkt 11.1 i sameiets vedtekter. Nåværende punkt 11.2 blir nytt punkt 11.1.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å fjerne nåværende punkt 11.1 i sameiets vedtekter. Nåværende punkt 11.2 blir nytt punkt 11.1.

---

Sak 9

## Utleie i sameie

Forslag fremmet av:

Erna Thornæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I et sameie er utgangspunktet at eieren har full rettslig råderett over sin seksjon. Dvs at eieren i utgangspunktet fritt kan overlate bruken av boligen til andre. Det kan imidlertid vedtektsfestes begrensninger i sameiers råderett, som for eksempel at en leietaker må godkjennes av styret.

### Styrets innstilling

Vedtektene § 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Styret mener forslaget vil være utfordrende å praktisere. Styret vil ikke kunne nekte utleie uten saklig grunn. Arbeids- og kostnadskrevende tvister kan oppstå. Styret støtter derfor ikke forslaget.

### Forslag til vedtak

Begrensninger i sameiers råderett ved utleie, som for eksempel at en leietaker må godkjennes av styret.

---

Sak 10

## Søppelcontainer/dekontaminatir bil

Forslag fremmet av:

Sonja Johannesen Waagaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at sameiet leier inn søppelcontainer/dekontaminator bil x1 pr.år.

Decontaminator bil er hva jeg tror er best utfra erfaring fra annet bosted. Pris må vurderes i hca en velger. Det er en fordel at beboere holder det ryddig i boder. Vi har eldre beboere og som vil benytte muligheten pga at de ikke har bil. For ikke å belaste sameiet i stor grad så foreslår jeg at beboere betaler egenandel på ca. 400 for å benytte muligheten.

Setttes dato til samme tidspunkt som dugnad eller evt dagen etter så har vi mulighet til å kaste avfall vi har samlet på dugnaden.

### Styrets innstilling

Styret må stå fritt til å velge tidspunkt (dato) for når container/dekontaminator bil kommer. Styret mener at det vil bli veldig utfordrende å holde oversikt og kontrollere at kun seksjoner som vipser 400 kroner benytter seg av tilbudet. Sameiet må derfor dekke kostnadene med gjennomføring av forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Sameiets styre sjekker ut kostnad ved å bestille container/ dekontaminator bil og tar da et valg. Tidspunkt settes til samme dag som vår dugnad avholdes. Beboere vipser/ betaler inn 400 for å benytte tilbudet. Maling og annet spesial avfall må beboere selv sørge for ansvarlig fjerning av.

---

Sak 11

### **Blomstergruppe**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Blomstergruppen består i dag av tre medlemmer, som alle er fra nr. 9. Gruppen opplever at arbeidsmengden er for stor / lite initiativ fra beboere i nr. 11 og 13.

#### **Styrets innstilling**

Blomstergruppen bør ha medlemmer fra alle tre bygg. Dersom dette ikke oppnås, legges gruppen ned.

#### **Forslag til vedtak**

Blomstergruppen legges ned dersom den ikke får medlemmer fra alle tre bygg.

---

Sak 12

### **Fjerning av planter mellom bygningene**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Det er mye årlig arbeid og kostnader med plantene som nå er på områdene:

- Mellom gangvegen og gjerdet mot parkeringsområdet mellom nr. 9 og 11
- Mellom vegen og gjerdet mot parkeringsområdet mellom nr. 11 og 13

Plantene som nå er på områdene "tar livet av" trær i nærheten.

Styret ønsker å vurdere og fjerne mesteparten av dagens planter ("buskas") og erstatte de med plen. Langs "en stripe" mot gjerdene plantes det "vedlikeholdsfrie busker som ikke trenger særlig stell og som ikke vokser vilt". Styrets vurdering og eventuelt vedtak vil bli tatt på bakgrunn av kostnadsoverslag.

#### **Styrets innstilling**

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og fatte vedtak i saken.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet diskuterer saken og gir styret mandat til å vurdere og fatte vedtak i saken. . Dersom årsmøtet beslutter å nedsette en komite, velger årsmøtet komiteen.

---

Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

### Innstilling

Vedtektene krever ikke at det skal velges varamedlem. Styret ser heller ikke at det er behov for å ha varamedlem til styret. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke velger varamedlem.

### Roller og kandidater

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marius Ålgårdstad  
Ny

Begrunnelse for innstilling:

Ålgårdstad meldte tidlig sin interesse. Valgkomite ved leder, har hatt samtaler og email kontakt med Marius. Han har flere års erfaring med ledelse av en stor gruppe ansatte med ulik bakgrunn. Han har solid IT kunnskap. Hans nåværende stilling innebærer og være målrettet, håndtere mange saker samtidig, opprettholde budsjett, god økonomisk forståelse og kunne omstille seg raskt. Han har meget god motivasjon for dette vervet.

Vi anser han som meget velegnet for en plass i styret. Vi mener han kan bidra til et videre godt samarbeide i styret , noe som er viktig i henhold til et felles mål : Gi oss et best mulig bo miljø!

Valgkomite har enstemmig innstilt Marius Ålgårdstad

- Nima Vafa  
Bispeluelia 9 – seksjon 11 har sagt seg villig til å ta ny periode på 2 år.

Valgkomite setter stor pris på arbeidet han har utført i forrige periode og vi har enstemmig innstilt Nima Vafa.

#### Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Einar Fanebust  
Gjenvalg
- Sonja Johannesen Waagaard

Gjenvalg

- Sylvi Lokøy Wold

Gjenvalg

## Vedlegg

1. Valgkomite FORSLAG 2024 INNSTILLING VERSJON1.pdf

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Sigbjørn Einar Hanem	Bispieluelia 11 F	2023 – 2025
Styremedlem	Tohid Akhtar	Bispieluelia 9 A	2023 – 2025
Styremedlem	Tore Halvar Gabrielsen	Bispieluelia 13 A	2023 – 2025
Styremedlem	Joyce Marie Løberg	Bispieluelia 9 A	2022 – 2024
Styremedlem	Nima Vafa	Bispieluelia 9 A	2022 – 2024
Varamedlem	Karianne Edvardsen	Bispieluelia 11 A	2023 – 2024

#### Valgkomiteen

	Einar Fanebust	Bispieluelia 9 A	2023 – 2024
	Sonja Johannesen Waagaard	Bispieluelia 11 A	2023 – 2024
	Sylvi Lokøy Wold	Bispieluelia 11 A	2023 – 2024

### Kontaktinformasjon

Styret kan nås på e-post [bispieluelia@styrerrommet.no](mailto:bispieluelia@styrerrommet.no). Se Sameiet Bispieluelia sin hjemmeside på [vibbo.no](http://vibbo.no) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Bispieluelia

Sameiet består av 79 seksjoner.

Sameiet Bispieluelia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913552725, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

179 29

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bispieluelia har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Årsmøtet avholdt 27.04.2023 resulterte i at styret fikk to nye medlemmer og ett nytt varamedlem. Konstituerende styremøte ble gjennomført 03.05.2023.

Styret har i perioden mai 2023 – april 2024 gjennomført ett regnskapsmøte og tolv styremøter, samt deltatt i ett årsmøte og to styremøter i Mortensrudhøyden Velforening. Alle møtene er protokollført. Seksjonseiere er ved behov blitt informert gjennom e-poster og meldinger/oppslag på Vibbo.

Sameiets egenkapital er relativt liten, og styret har sett etter muligheter for å redusere sameiets kostnader. Sameiet har vedtektsfestet at felleskostnader skal årlig, hver 1. januar, justeres i henhold til Konsumprisindeksen for å følge ordinær prisvekst. Styret har også fullmakt til å justere felleskostnadene ytterligere ved behov gjennom hele året.

Oslo kommune har annonsert betydelige økninger i kommunale avgifter for renovasjon, vann og avløp. Styret økte derfor innbetalingene til dekning av felles-utgifter med 6%. Dersom det oppstår en situasjon hvor sameiet får stor og uforutsett utgift, må styret vurdere å gjennomføre kapitalinnkreving. Styret ser per nå ikke at det vil bli behov for dette i nær fremtid.

Planlagte HMS-aksjoner er gjennomført og dokumentert i sameiets HMS-modul. Årlig kontroll av sameiets brannvarslingsanlegg ble gjennomført i desember 2023. Styret har evaluert HMS-arbeidet i sameiet, samt revidert og distribuert *Informasjon om HMS, Branninstruks og Sjekkliste for egenkontroll av elektriske anlegg i leiligheten*.

Sameiet har i lengre tid hatt betydelige utfordringer og utgifter tilknyttet heisene og heisstanser. Årsaker til dette har vært barns lek, uvøren bruk, "holding av dører og hærverk. Styret "fersket" noen som lekte med heisen i nr. 13, og har gjennomført intern opplæring for resetting av heisene. Dette har bidratt til færre heisstanser og sparte kostnader. I noen tilfeller har det dessverre vært nødvendig å tilkalle heismontør da skadene har vært mer omfattende.

Dører med dørautomatikk har medført utgifter til feilrettinger etc. Styret har inngått service og vedlikeholdsavtale med Aker Lås og Nøkkel, som gjennomfører årlig kontroll og feilretting på dørene.

Det har helt siden sameiet ble etablert vært lav temperatur på tappevannet, spesielt i nr. 13. Årsaken til dette var feil type sirkulasjonspumpe i fjernvarmerommet i nr. 11, og at anlegget ikke ble tilstrekkelig innregulert. Reguleringsventiler manglet. Styret sørget i juni 2023 for at manglene ble rettet. Dette resulterte i at temperaturene nå er blitt slik at vekst av legionellabakterier ikke kan oppstå i sameiets fellesanlegg for varmt tappevann. Styret har derfor terminert legionellakontrollene og tilhørende kostnader. Tidligere legionellakontroller har heller ikke påvist farlig forekomst av legionella-bakterier.

Sameiet kjøper til alle leilighetene inn filter til ventilasjonsaggregatene. Filtrene deles ut. Styret registrerer at for få filter deles ut, dvs. det er trolig mange leiligheter som har tette filter. Dette gir dårlig inn klima og ekstra slitasje på ventilasjonsaggregatene.

Styret anskaffet i 2023 sekkestralle, trillebår, spade, krafse, gresstrimmer og høytrykk-spyler med nødvendig utstyr til bruk ved dugnader mm. Styremedlemmer vasket garasjene i nr. 9, 11 og 13. I nr. 11 ble det fjernet masser i bakkant av biloppstillings-plassene mot vest og laget

drenering på bakken utenfor, slik at vann fra garasjen renner ut og tilbakeslag av møkkete vann inn på biloppstillingsplasser unngås.

Det er i 2023 blitt gjennomført to vellykkede dugnader, begge med godt oppmøte, stor arbeidsinnsats og "noe å bite i". Det ble fjernet viltvoksende småbusker på nedsiden (vestsiden) av blokkene, blomsterbed ble ordnet og grener på trær foran blokkene ble fjernet. I tillegg ble buskas mellom blokkene fjernet og benker oljet. Malingsskader på vegger ved inngangene i 1. etasjene ble utbedret. "Husene" over søppelgruvene ble vasket med høytrykkspyler. Grønske og skitt på gangveiene foran blokkene og i de to utendørs trappene ned til garasjene ble også fjernet med høytrykkspyler. I tillegg ble det fjernet klatreplanter på flere vegger samt busker som bredte seg inn over vegen nedenfor innkjøringen til garasjen. Dugnadsinnsatsen resulterte i at området ble betydelig penere og mer åpent. Dugnadene har spart sameiet for kostnader.

Styret har utarbeidet faktureringsgrunnlag for Zaptec-systemet og fordelt kostnadene på sameiere som er tilknyttet sameiets infrastruktur for lading av elbiler. Som for 2023 har styret prognosert størrelser på månedlige a-konto innbetalinger for 2024. Per 31.12.2022 hadde sameiet forskuttert kr. 47.599 for sameiere tilknyttet lade-infrastrukturen. Tilsvarende beløp per 31.12.2023 var kr. 9130,-. Dersom styret ikke hadde utarbeidet faktureringsgrunnlaget, måtte denne jobben ha blitt satt ut til eksternt firma. Dette ville ha påført aktuelle sameiere økte ladeutgifter.

Kraftig vind førte til at parapetbeslag på toppen av sydlige teglsteinsvegg i nr. 9 løsnet. Dette er blitt festet.

I nr. 9 har det vært innbruddsforsøk gjennom døra inn fra garasjen. Styret har ved flere anledninger, etter forespørsel fra beboere, sett på kameraopptak grunnet hendelser eller mistanke om hendelser. Ett videoopptak er blitt levert til politiet, som i etterkant reiste straffesak.

Styret har brukt betydelig tid og ressurser på forhold relatert til manglende overholdelse av sameiets husordensregler. Det har vært nødvendig å benytte juridisk bistand.

Styret har opprettet flere nye brukere til applikasjonen GogoGate, for åpning av garasjeport via mobildata/WiFi. Styret har bistått med teknisk bistand og veiledning der det har vært behov/ønskelig.

Styret driver kontinuerlig teknisk vedlikehold av garasjeport og restarter Zaptec ladestasjoner i garasjen.

Renia utfører renholdstjenester for sameiet. Styret har videreført samarbeidet med Karlsen vaktmestertjeneste (KVT). Som ledd i arbeidet med å se på muligheter for kostnadsreduksjoner, har styret vært i prosess med KVT for å justere arbeidsomfanget.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 587.685.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600.000 til forefallende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8% for renovasjon, 20,3% for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har i 2023 vært marginalt lavere enn i 2022. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bispeluelia.

### Lån

Sameiet Bispeluelia har ingen lån

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BISPELUELIA

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BISPELUELIA.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2023</li> <li>Resultatregnskap 2023</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li> </ul>
---	---

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 51YTP-MIYQS-BPKNB-7S8CA-1WY3Y-LESUH

**SAMEIET BISPELUELIA**  
**ORG.NR. 913 552 725, KUNDENR. 7185**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 039 836	4 106 926	3 989 000	4 222 000
Andre inntekter	3	48 100	15 777	12 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 087 936</b>	<b>4 122 703</b>	<b>4 001 000</b>	<b>4 234 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 661	-16 427	-17 555	-18 608
Styrehonorar	5	-124 500	-116 500	-124 500	-131 970
Revisjonshonorar	6	-12 880	-14 455	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-144 371	-138 798	-143 000	-152 300
Konsulenthonorar	7	-26 735	-50 443	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-437 924	-1 005 160	-600 000	-600 000
Forsikringer		-255 980	-225 262	-256 000	-281 600
Kommunale avgifter	9	-784 589	-659 178	-784 800	-907 700
Energi/fyring	10	-988 915	-1 108 763	-820 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-377 228	-343 178	-345 000	-396 100
Andre driftskostnader	11	-560 851	-562 888	-572 000	-585 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 731 634</b>	<b>-4 241 051</b>	<b>-3 782 855</b>	<b>-4 033 278</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>356 302</b>	<b>-118 348</b>	<b>218 145</b>	<b>200 722</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 110	1 962	2 500	3 500
Finanskostnader		0	-924	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 110</b>	<b>1 037</b>	<b>2 500</b>	<b>3 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>362 412</b>	<b>-117 310</b>	<b>220 645</b>	<b>204 222</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		362 412	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-117 310		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 438	8 700
Forskuddsbetalte kostnader		99 249	89 372
Driftskonto OBOS-banken		574 868	436 174
Skattetrekkkonto OBOS-banken		296	296
Sparekonto OBOS-banken		153 404	102 277
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>836 255</b>	<b>636 818</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>836 255</b>	<b>636 818</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		587 685	225 272
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>587 685</b>	<b>225 272</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 886	50 262
Leverandørgjeld		213 684	361 179
Annen kortsiktig gjeld		0	105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 570</b>	<b>411 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>836 255</b>	<b>636 818</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024

Styret i Sameiet Bispeluelia

*Sigbjørn Einar Hanem /s/      Nima Vafa /s/      Joyce Marie Løberg /s/*

*Tohid Akhtar /s/      Tore Halvar Gabrielsen /s/*

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 816 460
Fjernvarme	668 844
TV/bredbånd	345 384
Garasje og Parkering	143 304
A-konto, strøm motorvarmere	54 000
Bod	11 844
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 039 836</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Avregning, strøm motorvarmere	48 100
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>48 100</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Kjøregodtgjørelse	-94
Arbeidsgiveravgift	-17 567
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 661</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 124 500.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 880.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 235
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-26 735</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 241
Drift/vedlikehold VVS	-100 050
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 966
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 476
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 757
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-33 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 040
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-18 081
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-437 924</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-473 647
Renovasjonsavgift	-310 942
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-784 589</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-151 490
Fjernvarme	-837 425
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-988 915</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000
Lyspærer og sikringer	-11 212
Vaktmestertjenester	-228 347
Renhold ved firmaer	-134 689
Snørydding	-12 969
Andre fremmede tjenester	-3 392
Trykksaker	-3 709
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-25
Andre kontorkostnader	-421
Bilgodtgjørelse	-386
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-38
Kontingenter, Mortensrudhøyden Velforening	-158 570
Bankgebyr	-3 325
Velferdskostnader/gaver	-770
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-560 851</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	286
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 110</b>

Oslo 11.03.2024

## Innstilling til verv for årsmøte 15 april 2024 i Sameiet Bispeluelia

- Styreleder Sigbjørn Einar Hanem : Ikke på valg
- Styremedlem Tohid Akhtar : Ikke på valg
- Styremedlem Tore Halvar Gabrielsen : Ikke på valg
- Joyce Marie Løberg : Er på valg. Ønsker ikke gjenvalg
- Nima Vafa : Er på valg. Tar gjenvalg.
- Vara plass. Anne Edvardsen : Er på valg. Ønsker ikke gjenvalg.

## Valgkomiteen i Sameiet Bispeluelia har fra årsmøte 2023 til kommende årsmøte 15 april 2024 bestått av:

Sonja Johannesen Waagaard :Bispeluelia 11 – Seksjon 41

Einar Fanebust :Bispeluelia 9 – Seksjon 13

Sylvi Wold :Bispeluelia 11 - Seksjon 38

Valgkomite har 1 års periode.

Vi har vurdert om valgkomite burde ha en deltaker til ,men komite har landet på at 3 plasser er nok kommende periode.

## Valgkomiteen har arbeidet på denne måten.

- Telefon /email kontakt og direkte samtaler
- Styremedlemmer /vara medlem som er på valg ble i januar bedt om å melde til valgkomite om de ønsker gjenvalg.
  - Informasjon og invitasjon til beboere for å komme med forslag til tillitsvalgte for plasser i styret ble hengt opp på alle tavler 18 februar. Beboere som har meldt at de ønsker skriftlig informasjon fikk kopi lagt i sin post kasse. Alle sameiere har fått email vedrørende valg. Det ble og lagt ut informasjon på Vibbo.
  - Valgkomiteen har tatt kontakt med beboere vi har møtt i utearealene, eller pr. telefon for å be om forslag til tillitsvalgte i styret og valgkomite

## **Vi håper vi på denne måten har nådd de fleste.**

Kompetanse og erfaring fra bredest mulig «arenaer» har valgkomite sett på som meget viktig. Sameiere har forskjellige behov utfra familieforhold, alder, etnisitet og det er en fordel om styret kan gjenspeile dette best mulig.

Valgkomite har fått respons fra flere sameiere som ønsket å bidra.

## **Valgkomite har tatt sin avgjørelse utfra vurdering av kompetanse, erfaring og god egnethet for et til tider meget krevende styrearbeid i Sameiet Bispeluelia.**

Vi har arbeidet uavhengig av styret.

## **De som innstilles er forespurt og har takket ja.**

## Valgkomiteen kommer herved med denne innstillingen.

1. **Nima Vafa Bispeluelia 9 – seksjon 11 har sagt seg villig til å ta ny periode på 2 år.**

**Valgkomite setter stor pris på arbeidet han har utført i forrige periode og vi har enstemmig innstilt Nima Vafa.**

2. **Nytt styremedlem: Marius Ålgårdstad seksjon 9**

Begrunnelse for innstilling: Ålgårdstad meldte tidlig sin interesse. Valgkomite ved leder, har hatt samtaler og email kontakt med Marius. Han har flere års erfaring med ledelse av en stor gruppe ansatte med ulik bakgrunn. Han har solid IT kunnskap. Hans nåværende stilling innebærer og være målrettet, håndtere mange saker samtidig, opprettholde budsjett, god økonomisk forståelse og kunne omstille seg raskt. Han har meget god motivasjon for dette vervet.

**Vi anser han som meget velegnet for en plass i styret. Vi mener han kan bidra til et videre godt samarbeide i styret , noe som er viktig i henhold til et felles mål : Gi oss et best mulig bo miljø!**

**Valgkomite har enstemmig innstilt Marius Ålgårdstad**

3. **Styret og valgkomite velger ikke å ta inn en vararepresentant for kommende periode.** Styret består av 5 personer, noe som er et godt over kravet for et sameiet av vår størrelse. Dette kan vurderes fra år til år.

### Valgkomiteen:

Sonja Johannesen Waagaard	: Bispeluelia 11
Sylvi Lokøy Wold	: Bispeluelia 11
Einar Fanebust	: Bispeluelia 9

**Alle stiller til gjenvalg.**

**Sonja Johannesen Waagaard** har fungert som leder siste periode. Valgkomite konstituerer leder på første møte etter årsmøte.

**Valgkomiteen er av en mening at hvis sameiere akseptere denne innstillingen, så får vi også videre et velfungerende og kunnskapsrikt styret til det beste for oss alle.**

**Vi ønsker det nye styret lykke til med arbeidet! Takk for all tid dere legger ned til beste for oss alle.**

**Vi takker med dette av styremedlem Joyce Marie Løberg og varastyremedlem Kari Anne Edvardsen for det arbeidet dere har bidratt med!**

**Ønsker dere alle en god vår! Vi henstiller sameiere og delta på dugnader og ellers bidra til gode boforhold!**

**Hilsen valgkomite Sameiet Bispeluelia**

**Sonja Johannesen Waagaard  
Einar Fanebust  
Sylvi Lokøy Wold**

# REGISTRERINGSBLANKETT

## For årsmøte

*Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.*

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur – eier

Dato:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

### FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Sameiet Bispeluelia

Signatur – fullmektig:

Dato:



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Bispeluelia

Organisasjonsnummer: 913552725

Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Menighetssalen ved Mortensrud kirke, Helga Vaneks Vei 15, 1281 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Sven-Robby Dierkes

#### Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

#### Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Sven-Robby Dierkes foreslått. Som protokollvitner ble Marius Ålsgårdstad og Åse Marit Sjursø foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

#### Forslag til vedtak:

Årsrapporten godkjennes

✓ Vedtatt.

## 6. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 362.412 overføres til egenkapital.

#### Forslag til vedtak:

Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 131.970.

### Styrets innstilling

Godtgjørelsen settes til kr 131.970,-, dvs. 6,0% økning fra forrige år som er lik økningen i felleskostnadene.

#### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 131.970.

✓ Vedtatt.

## 8. Vedtektsendring

Sameiet betaler årlig inn store beløp i medlemskontingent til Mortensrudhøyden Velforening, i 2023 kr 158.570. Tjenestene sameiet får tilbake fra velforeningen er svært beskjedne, og står ikke i forhold til hva sameiet betaler inn.

Styret ser etter muligheter til å redusere sameiets utgifter. Styret har vurdert å melde sameiet ut av velforeningen, men dette har styret ikke kunnet gjøre fordi det i sameiets vedtekter punkt 11.1 Medlemskap i velforening står:

*Det er etablert en velforening for området. Sameiet er forpliktet til å være medlem i velforeningen.*

Styret ønsker at punkt 11.1 fjernes fra sameiets vedtekter, slik at styret eventuelt kan fatte vedtak om å melde sameiet ut av velforeningen.

### Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å fjerne nåværende punkt 11.1 i sameiets vedtekter. Nåværende punkt 11.2 blir nytt punkt 11.1.

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar å fjerne nåværende punkt 11.1 i sameiets vedtekter. Nåværende punkt 11.2 blir nytt punkt 11.1.

✓ Vedtatt. Mot 1 stemme

## 9. Utleie i sameie

Fremmet av: Erna Thornæs

I et sameie er utgangspunktet at eieren har full rettslig råderett over sin seksjon. Dvs at eieren i utgangspunktet fritt kan overlate bruken av boligen til andre. Det kan imidlertid vedtektsfestes begrensninger i sameiers råderett, som for eksempel at en leietaker må godkjennes av styret.

### Styrets innstilling

Vedtektene § 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Styret mener forslaget vil være utfordrende å praktisere. Styret vil ikke kunne nekte utleie uten saklig grunn. Arbeids- og kostnadskrevende tvister kan oppstå. Styret støtter derfor ikke forslaget.

**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt. Mot 1 stemme

## 10. Søppelcontainer/dekontaminatir bil

Fremmet av: Sonja Johannesen Waagaard

Ønsker at sameiet leier inn søppelcontainer/dekontaminator bil x1 pr.år.

Decontaminator bil er hva jeg tror er best utfra erfaring fra annet bosted. Pris må vurderes i hca en velger. Det er en fordel at beboere holder det ryddig i boder. Vi har eldre beboere og som vil benytte muligheten pga at de ikke har bil. For ikke å belaste sameiet i stor grad så foreslår jeg at beboere betaler egenandel på ca. 400 for å benytte muligheten.

Setttes dato til samme tidspunkt som dugnad eller evt dagen etter så har vi mulighet til å kaste avfall vi har samlet på dugnaden.

### Styrets innstilling

Styret må stå fritt til å velge tidspunkt (dato) for når container/dekontaminator bil kommer. Styret mener at det vil bli veldig utfordrende å holde oversikt og kontrollere at kun seksjoner som vippser 400 kroner benytter seg av tilbudet. Sameiet må derfor dekke kostnadene med gjennomføring av forslaget.

**Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt. Styret følger opp container på en annen dato enn ved dugnad

## 11. Blomstergruppe

Blomstergruppen består i dag av tre medlemmer, som alle er fra nr. 9. Gruppen opplever at arbeidsmengden er for stor / lite initiativ fra beboere i nr. 11 og 13.

#### Styrets innstilling

Blomstergruppen bør ha medlemmer fra alle tre bygg. Dersom dette ikke oppnås, legges gruppen ned.

##### Forslag til vedtak:

Blomstergruppen legges ned dersom den ikke får medlemmer fra alle tre bygg.

✓ Vedtatt.

## 12. Fjerning av planter mellom bygningene

Det er mye årlig arbeid og kostnader med plantene som nå er på områdene:

- Mellom gangvegen og gjerdet mot parkeringsområdet mellom nr. 9 og 11
- Mellom vegen og gjerdet mot parkeringsområdet mellom nr. 11 og 13

Plantene som nå er på områdene "tar livet av" trær i nærheten.

Styret ønsker å vurdere og fjerne mesteparten av dagens planter ("buskas") og erstatte de med plen. Langs "en stripe" mot gjerdene plantes det "vedlikeholdsfrie busker som ikke trenger særlig stell og som ikke vokser vilt". Styrets vurdering og eventuelt vedtak vil bli tatt på bakgrunn av kostnadsoverslag.

#### Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret mandat til å vurdere og fatte vedtak i saken.

##### Forslag til vedtak:

Årsmøtet diskuterer saken og gir styret mandat til å vurdere og fatte vedtak i saken. . Dersom årsmøtet beslutter å nedsette en komite, velger årsmøtet komiteen.

✓ Vedtatt.

## 13. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

#### Innstilling

Vedtektene krever ikke at det skal velges varamedlem. Styret ser heller ikke at det er behov for å ha varamedlem til styret. Styret anbefaler derfor at årsmøtet ikke velger varamedlem.

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Nima Vafa

Marius Ålgårdstad

Følgende stilte til valg:

Nima Vafa

Marius Ålgårdstad

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Einar Fanebust

Sonja Johannesen Waagaard

Sylvi Lokøy Wold

Følgende stilte til valg:

Einar Fanebust

Sonja Johannesen Waagaard

Sylvi Lokøy Wold

---

**Møtet ble hevet kl. 19:10**



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515268491

## Dokument

7185 Sameiet Bispeluelia - 15.04.2024 Protokoll Ordinær

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2024-04-15 20:13:39 CEST (+0200) av

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)

Ferdigstilt den 2024-04-15 22:38:04 CEST (+0200)

## Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)O

BOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

## Underskriverne

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2024-04-15 22:02:58 CEST (+0200)

Marius Ålsgårdstad (MÅ)

Signert 2024-04-15 21:01:44 CEST (+0200)

Åse Marit Sjursø (ÅMS)

Signert 2024-04-15 22:38:04 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



# HUSORDENSREGLER

## FOR

### SAMEIET BISPELUELIA

Endret på ordinært sameiermøte 24.03.2015

#### § 1 Almennelige bestemmelser

Husordensreglens formål er å sikre alle sameierne/beboerne et trivelig bomiljø, og det er derfor nødvendig at reglene overholdes - alle plikter å sette seg inn i Vedtekter samt Husordensregler!

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje når det er til minst mulig sjenanse for naboene. I tidsrommet fra kl 22.00 til kl 08.00, samt på søndager og helligdager, skal støyende arbeider om mulig unngås!

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen der det kan forventes støy, skal naboene varsles på forhånd.

Klager på sjenerende støy rettes fortrinnsvis i første omgang til den det gjelder, hvis dette ikke hjelper så skal klagen rettes skriftlig til styret.

#### § 2 Ytre innretninger

All fysisk inngripen på sameiets fasade skal godkjennes av styret. Det være seg montering av lamper, markiser antenner, levegger eller annet.

#### § 3 Grilling

Grilling på terrassen er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill. Bruk av kull og tennvæske er forbudt med bakgrunn i HMS.

#### § 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

#### § 5 Fremleie

All fremleie skal meldes til styret og forretningsfører med kontakt navn/telefon og adresse.

#### § 6 Vannskadeforsikring

Alle som har installasjoner med mye vann i leiligheten (som for eksempel akvarium eller vannseng) i rom uten sluk, skal sørge for å ha egen forsikring som skal dekke alle skader i bygget hvis lekkasje skulle oppstå. Oppstår det slik skade og sameier/beboer ikke har slik forsikring, kan styret forlange at sameier må dekke alle kostnader forbundet med skaden.

#### § 7 Hvitevarer

Hvis hvitevarer, som er eldre enn 10 år og er koblet til vann i rom uten sluk, forårsaker vannskade vil minimum egenandelen tilfalle andelseier og ikke fellesskapet.

### **§ 8 Søppel**

Søppeldunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel skal være sortert i henhold til kommunens krav, og poser skal være grundig knyttet igjen. Glass og andre farlige gjenstander må kastes i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelbeholderne.

### **§ 9 Brannforebygging**

- Brannfarlig avfall skal ikke kastes i avfallspunkter, søppeldunker eller containere på sameiets område.
- Det er totalforbud mot røyking i innvendige fellesarealer, inkludert garasje, svalgang og bodanlegg.
- Det er forbudt å benytte eller lagre ildsfarlige eller flyktige gasser og væsker i beholdere eller på maskiner/utstyr i bodene i kjelleren/garasjen.
- Sameieren er ansvarlig for å påse at leilighetens brannslange og røykvarsler er i orden. Brannslangen skal kun brukes ved en eventuell brann.
- I fellesarealene skal det under ingen omstendigheter lagres eller oppbevares gjenstander som kan være til hinder for rømning.
- Ved en reell brann skal beboeren forsøke å begrense omfang/spredning av brannen ved bruk av egnet utstyr. Ved evakuering skal heiser ikke benyttes! Dører til leiligheter og andre branndører skal holdes lukket for å forhindre spredning av brann. Rømning skal fortrinnsvis skje via inngangsdørene og terrassene. Garasjen bør ikke benyttes som rømningsvei dersom annen rømningsvei er tilgjengelig.

### **§ 10 Mislighold**

Den enkelte sameier må forøvrig rette seg etter pålegg fra styret og kan bli erstatningspliktig ved brudd på husordensreglene. Styret kan ved grovere og gjentatte overtredelser av husordensreglene pålegge sameier å selge seksjonen.

### **§ 11 Gjesteparkering**

Sameiet disponerer 7 parkeringsplasser til gjesteparkering. Parkering på disse plassene er kun tillatt for gjester på besøk hos beboer i sameiet. Overvåking av bruk av gjesteparkeringen kan settes ut for håndheving hos privat firma. Gjesteparkeringen kan benyttes i henhold til gjeldende skilting.

### **§ 12 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av Sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøte kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Innhold

1. Innledende bestemmelser.....	3
1-1 Navn og opprettelse.....	3
1-2 Hva sameiet omfatter.....	3
1-3 Sameiebrøk.....	3
2. Rettslig disposisjonsrett.....	3
2-1 Rettslig disposisjonsrett .....	3
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene .....	4
3-1 Rett til bruk.....	4
3-2 Ordensregler og dyrehold .....	4
4. Sameiets parkeringsplasser (På fellesareal eller som tilleggsdel) .....	5
4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider .....	5
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	5
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar .....	5
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten .....	5
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.....	6
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	7
6-1 Felleskostnader .....	7
6-2 Betaling av felleskostnader .....	7
6-3 Panterrett for seksjonseierens forpliktelse .....	7
6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad.....	8
7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse).....	8
7-1 Mislighold .....	8
7-2 Pålegg om salg av seksjonen .....	8
7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse).....	8
8. Styret og dets vedtak.....	8
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.....	8
8-2 Styremøter .....	8
8-3 Styrets oppgaver .....	9
8-4 Styrets beslutningsmyndighet.....	9
8-5 Inhabilitet .....	9
8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar .....	9
9. Årsmøtet.....	9
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern. ....	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	9
9-3 Innkalling til årsmøte.....	10
9-4 Saker årsmøtet skal behandle .....	10

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet .....	10
9-6 Møteledelse og protokoll .....	10
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte .....	11
9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet .....	11
9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.....	11
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere .....	11
9-11 Inhabilitet .....	12
10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring .....	12
10-1 Forretningsfører .....	12
10-2 Regnskap og revisjon.....	12
10-3 Forsikring .....	12
11 Diverse opplysninger .....	12
11-1 Definisjoner .....	12

## VEDTEKTER

for

Sameiet Bispeluelia, org. nr. 913 552 725

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Sist endret på ekstraordinært årsmøte 15.04.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bispeluelia. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.03.2014

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

- (1) Sameiet består av 78 boligseksjoner og 1 næringsseksjon bestående av boder på eiendommen gnr. 179, bnr. 29 i Oslo kommune.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av
  - Bod,
  - Parkeringsplass (i garasjekjeller eller utendørs),
  - Annet som angitt i seksjoneringsbegjæringen
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.
- (4) Sameiets utvendige parkeringsplasser seksjoneres som fellesareal. Seksjoner som har ervervet bruksrett til parkering har rett til enerett til bruk av utvendig p-plass, iht Esl. § 25. 5.ledd  
Bruksrett til utvendig parkeringsplass som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen eller til øvrige seksjonseiere i sameiet.  
Usolgte rettigheter til utvendige parkeringsplasser tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.  
Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal etter denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.
- (5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.  
  
Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- (7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### 3-2 Ordensregler og dyrehold

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 4. Sameiets parkeringsplasser (På fellesareal eller som tilleggsdel)

### 4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) Tilrettelegging og utvikling av infrastruktur ligger på sameiet, og den enkelte seksjonseier betaler en andel av kostnaden for å knytte seg til. Dette må i tilfelle nedfelles i vedtektene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### 4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

- (1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karm
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- (5) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.
- (6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass fordeles med lik andel pr biloppstillingsplass.
- (7) Felleskostnader for næringsseksjonen (ekstra boder) betales av eierne av næringsseksjonen og fordeles innbyrdes, slik det fremkommer i vedtektene for seksjon 79. Felleskostnader for næringsseksjonen (ekstra boder) er begrenset til utgifter som direkte knytter seg til boder som inngår i næringsseksjonen, herunder administrasjons-, renhold og øvrige driftskostnader.
- (8) Næringsseksjonen skal også dekke sin forholdsmessige andel av sameiets forsikring og strømkostnader i bodanlegget og andel av ytre vedlikehold av etasjeplanet, herunder drenering.
- (9) Kostnader til boligseksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.
- (10) Felleskostnader skal årlig, hver 1. januar, justeres i henhold til Konsumprisindeksen for å følge ordinær prisvekst. Styret har allikevel fullmakt til å justere felleskostnadene ytterligere ved behov gjennom hele året.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

### 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### 8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (3) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - a. behandle styrets årsberetning
  - b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - c. velge styremedlemmer
  - d. behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### 9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

### 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
  - a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
  - b) oppløsning av sameiet
  - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
  - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

- f) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over Seksjonen
- g) Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- (1) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- (2) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- (3) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- (4) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- (5) Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11.1 Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon

Sameiet Bispeluelia skal gjennom egen avdeling/underregnskap i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med bodsameiet (næringsseksjonen) og fordele kostnadene på sameierne i denne.

For næringsseksjon gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne.

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggdel. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne, fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

# Tilstandsrapport | Bispeluelia 11 A, 1286 OSLO

Boinspect

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter blir utført av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet vårt er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

Denne rapporten er utført av

**Boinspect**

*Daniel Snare*

Daniel Snare  
Takst- og bygningsteknisk ingeniør  
Post@boinspect.no  
www.boinspect.no  
Org nr 930 376 914

Medlem av

**NITO**

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en **tilstandsgrad**, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

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

TG 2 ▾

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

TG 3 ▾

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



**Kostnadsestimat for utbedring.** Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder, men med enkelte avvik. Standarden er i hovedsak fra byggeåret.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Overflater - bad	Sprukket flis i dusjsonen.
TG 2	Sanitær - bad	Krakelering i servanten.
TG 2	Fast inventar - bad	Svellinger i servantskapet.

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

---

### Byggeår

2014.

#### Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

---

### Bebbyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med sørvestvendt balkong.

#### Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater og trepanel.

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

#### Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Personheis.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

---

### Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

---

### Tilhørende arealer

#### Lagring

Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren.

#### Parkering

En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.

Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

---

Kommentar  
oppgraderinger

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/ brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

\* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

## Vinduer og dører

### Ytterdører

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.  
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeåret.

TG 1 ▾

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon. Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Ja, det er registrert et mindre avvik ved ytre tetting: Utvendig metallbeslag mot terskelen er løs og må festes.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

\* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

TG 1 ▾

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

\* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

### Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

TG 1 ▾

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Nei.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Horisontalmåling

### Etasjeskiller

Etasjeskiller i betong.

TG 1 ▾

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 9 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 9 mm.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktagninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

### Gulv

Trestavs parkett.

TG 1 ▾

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. På et mindre felt i stuen er det indikasjoner på tidligere fuktpåkjenninger.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger

Sparklet/pussede og malte overflater.

TG 1 ▾

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i vurderingen.

### Himling

Sparklet og malte overflater/malte betongelementer. Hvite metallplater i badet.

TG 1 ▾

Himlingshøyde i stue er målt til 2,59 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i vurderingen.

Ledningsnett for sanitær

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.  
Fordelerstokk er lokalisert i baderomsveggen, med inspeksjonsluke i stue/kjøkken.  
Avløpsrør, skjult i konstruksjonen.  
Stoppekran er lokalisert i baderomsveggen.

TG 1 ▾

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Ja, servanten i badet har tregt avløp, men det er antatt at dette skyldes manglende rensing, og rensing må derfor påregnes. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Merk at fordelerstokken er plassert i veggen uten vanntett skap med drenerør for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Forholdet vil begrense muligheten til å oppdage eventuelle lekkasjer. Jevnlig inspeksjon av rørene er derfor anbefalt. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

TG 1 ▾

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

## Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom.  
Luftespalte under dør mot våtrom.

TG 1 ▾

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?  
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?  
Nei, ikke som er kjent.

## Kjøkken

### Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.  
Opplegg for oppvaskmaskin.  
Innredningen er fra byggeåret.

TG 1 ▾

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

Vurdering  
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 11 m<sup>2</sup>.  
Betongdekke.  
Rekkverk i metall med enkelte glassplater.  
Rekkverkshøyden er målt til 1,14 m.

TG 1

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under beferingen?

Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Bad

Om våtrommet/  
fuktmåling

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

\* Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Sluk i plast.  
Et eventuelt vanntett sjikt er skjult i konstruksjonen.

TG 1 ▾

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?  
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?  
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?  
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?  
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?  
Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?  
Nei.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Flislagte overflater.

TG 2 ▾

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?  
Ja, en oppsprukket flis i dusjsonen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?  
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?  
Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?  
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.  
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?  
Nei.

Vurdering  
TG 2 er gitt på grunn av oppsprukket flis som nevnt over.

\* Normalt er utskiftningsperioden for overflater knyttet til det vanntette sjiktets levetid, vanligvis 10-20 år avhengig av materialvalg. Utskifting av overflater alene vil ikke forlenge konstruksjonens levetid.

## Sanitær

Dusj på gulv med dører i herdet glass.  
Veggfestet klosett med innebygget sisterner.  
Servant.  
Opplegg for vaskemaskin.

TG 2 ▾

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Ja, servanten har krakelering.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Ja.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av nevnt krakelering.

## Fast inventar

Benkeskap med glatte fronter.

TG 2 ▾

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet i sider.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden.

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

**Sikringssskap med jordfeilautomater.**

TG 1

**Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.****Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.**

\* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

**Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.**

**Følgende spørsmål kan ikke besvares da dette er et bo:**

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

**Ja.**

Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

**Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: Nytt anlegg fra byggeåret.**

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

**Nei.**

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

**Nei.**

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringssskap uten å fjerne kapslinger?

**Nei.**

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

**Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.**

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart under.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

### Arealer

Nivå	Bruksareal			Åpent areal
	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
2. etasje	61			11
Sum	61			11
Totalt bruksareal	61			

\* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

### Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
2. etasje	Bad, entré, soverom, bod og stue/kjøkken		

## Arealer - nabobygg

Nivå	Bruksareal			Åpent areal
	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
Sum	6	6		
Totalt bruksareal	6			

\* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

## Rombetegnelser - nabobygg

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	60	1	Bad, entré, soverom og stue/kjøkken	Bod

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

## BEFARINGEN

---

Befaringsdato	25. apr. 2024
Selger/eier til stede	Boets representant, Jaben Shaguffa
Takstingenør til stede	Daniel Snare
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei, ikke aktuelt da dette er et bo

## EIENDOMSINFORMASJON

---

Adresse	Bispieluelia 11 A, 1286 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-179/29/0/34
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	8 819 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Bashir Ahmed og Inayat Begum (bo)

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

**Tilstandsrapporten** er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

**Tilstandsgrader** blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

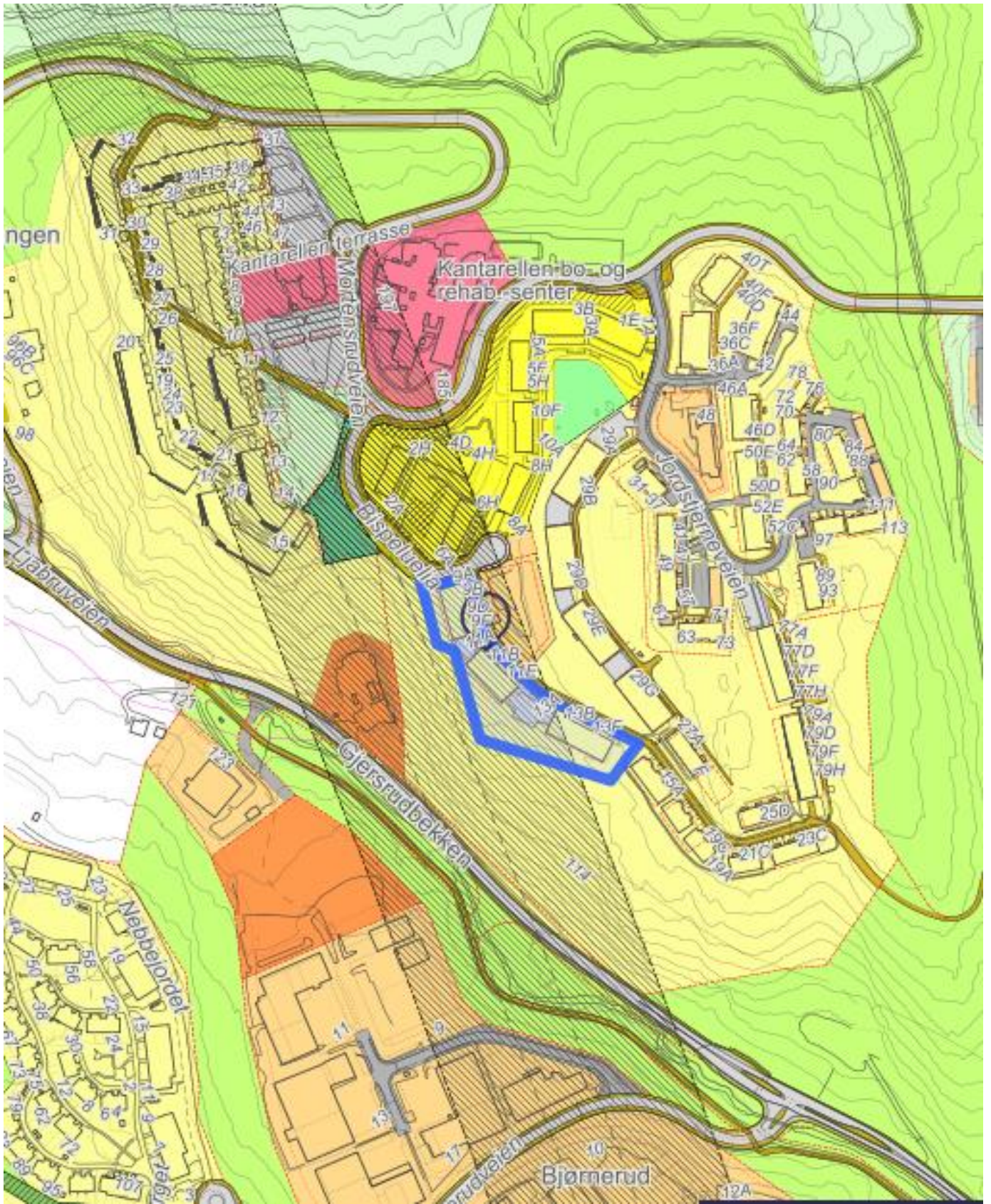
**Undersøkelsene** utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarings vurderes vanligvis ikke i rapporten.

**Vær oppmerksom på** at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringsen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

**Arealene** er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringsen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringsen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

**Selger/kjøperens ansvar.** Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi Boinspect tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

**Rapportens gyldighet.** Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaringsen og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringsen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte Boinspect hvis det skjer endringer etter befaringsen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



# Bispieluelia 11A

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 85 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100



Naboskapet  
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene  
Bra 62/100

## Offentlig transport

Kantarellen terrasse Linje 73, 73X, 79	4 min	0.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	17 min	1.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	21 min	1.6 km
Ljabru Linje 13, 19	24 min	1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min	11.7 km

## Skoler

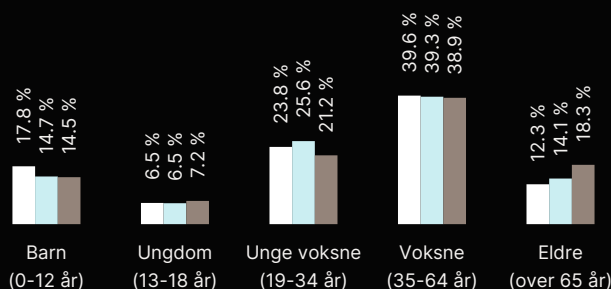
Mortensrud skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	16 min	1.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	18 min	1.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	20 min	1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser	8 min	3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min	3.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min	6 km

«Flott for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarellen	2 305	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eventyrlia Fus barnehage (1-5 år) 71 barn	4 min	0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min	0.3 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min	0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	17 min	1.3 km
Kiwi Mortensrud	17 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Bispieluelia 11A

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 85 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Kantarellen terrasse	4 min
Linje 73, 73X, 79	0.3 km
Mortensrud	17 min
Linje 2, 3	1.3 km
Hauketo stasjon	21 min
Linje L2, L2x	1.6 km
Ljabru	24 min
Linje 13, 19	1.7 km
Oslo S	15 min
Totalt 24 ulike linjer	11.7 km

## Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.)	16 min
367 elever, 20 klasser	1.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.)	18 min
496 elever, 22 klasser	1.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	20 min
428 elever, 32 klasser	1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	8 min
345 elever, 29 klasser	3 km
Bjørnholt videregående skole	6 min
900 elever	3.5 km
Lambertseter videregående skole	10 min
825 elever, 30 klasser	6 km

«Flott for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

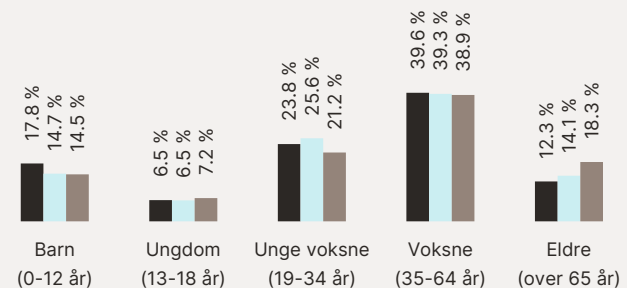


Naboskapet  
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene  
Bra 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarellen	2 305	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Eventyrlia Fus barnehage (1-5 år)	4 min
71 barn	0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år)	4 min
50 barn	0.3 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år)	12 min
69 barn	0.9 km


## Dagligvare


Coop Extra Mortensrud	17 min
Post i butikk	1.3 km
Kiwi Mortensrud	17 min

## Primære transportmidler









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

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 88/100

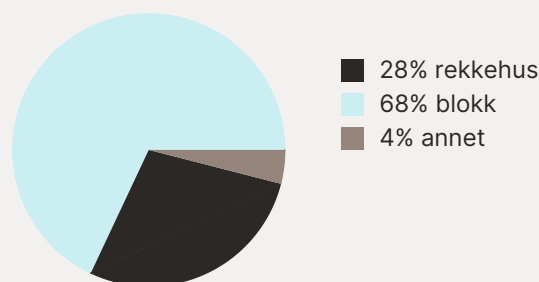
 Støynivået  
Lite støynivå 85/100

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 80/100

## Sport

-  Kantarellen Terrasse 3 min   
Ballspill, fotball 0.2 km
-  Mortensrud idrettsanlegg 20 min   
Ballspill, fotball 1.5 km
-  Sport og Mosjon 17 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg 17 min 

## Boligmasse







«Flott utsikt»

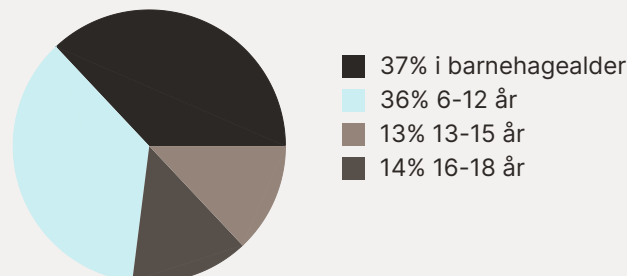
Sitat fra en lokalkjent



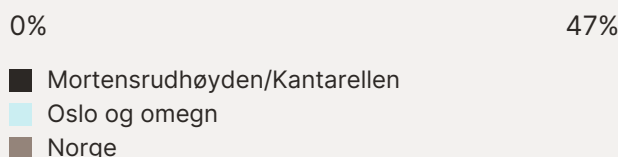
## Varer/Tjenester

-  Senter Syd Mortensrud 17 min 
-  Vitusapotek Mortensrud 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

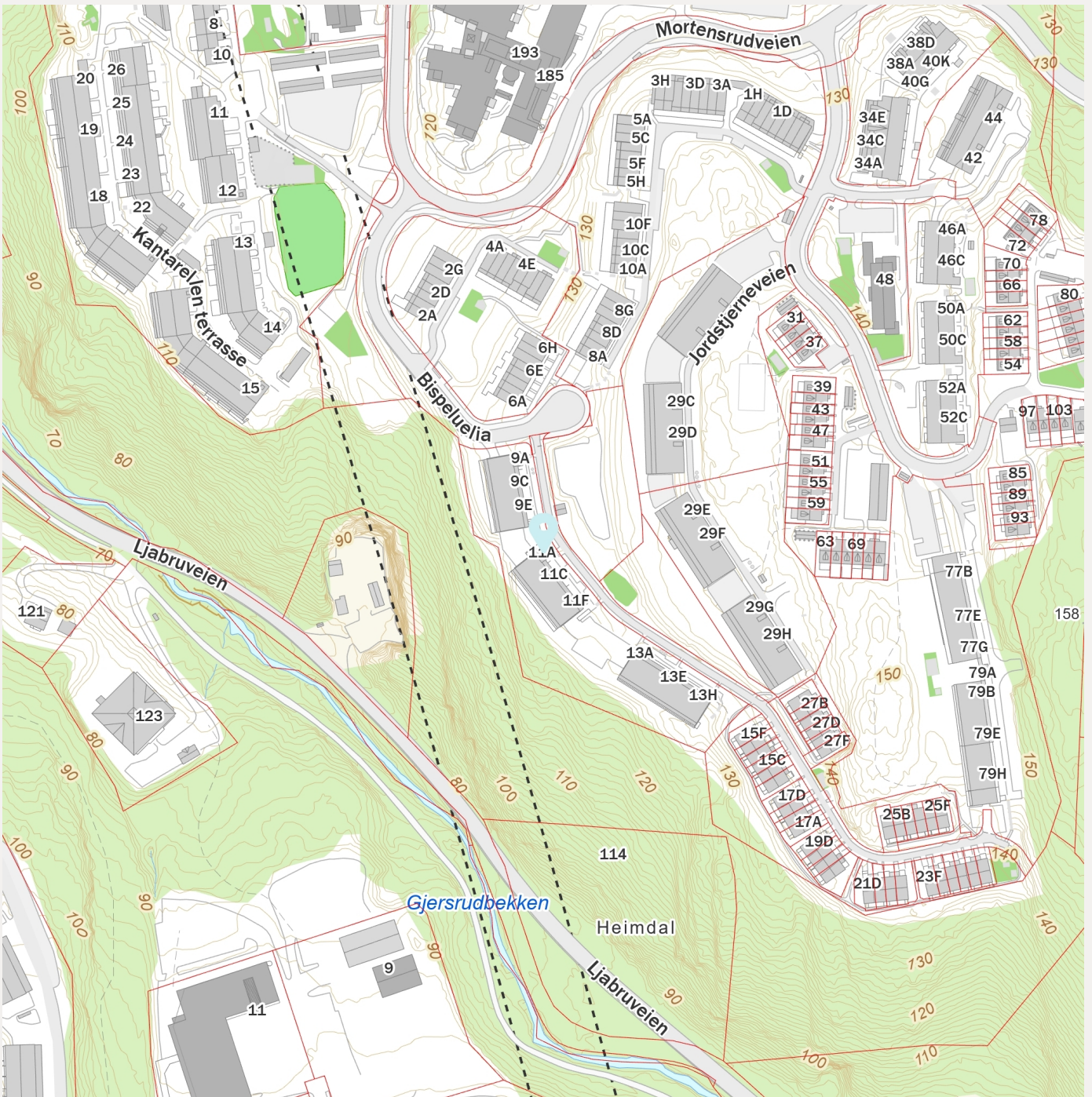


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Bispieluelia 11A

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 85 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Kantarellen terrasse	4 min
Linje 73, 73X, 79	0.3 km
Mortensrud	17 min
Linje 2, 3	1.3 km
Hauketo stasjon	20 min
Linje L2, L2x	1.6 km
Ljabru	24 min
Linje 13, 19	1.7 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	11.2 km

## Skoler

Mortensrud skole (1-7 kl.)	16 min
367 elever, 20 klasser	1.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.)	18 min
496 elever, 22 klasser	1.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	20 min
428 elever, 32 klasser	1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.)	8 min
345 elever, 29 klasser	3 km
Bjørnholt videregående skole	6 min
900 elever	3.6 km
Lambertseter videregående skole	10 min
825 elever, 30 klasser	6 km

«Flott for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

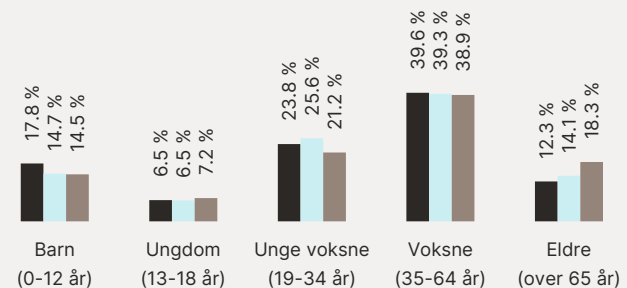


Naboskapet  
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene  
Bra 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarellen	2 305	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager


Eventyrlia Fus barnehage (1-5 år)	4 min
71 barn	0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år)	4 min
50 barn	0.3 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år)	12 min
69 barn	0.9 km


## Dagligvare


Coop Extra Mortensrud	17 min
Post i butikk	1.3 km
Kiwi Mortensrud	17 min

## Primære transportmidler








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

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 88/100

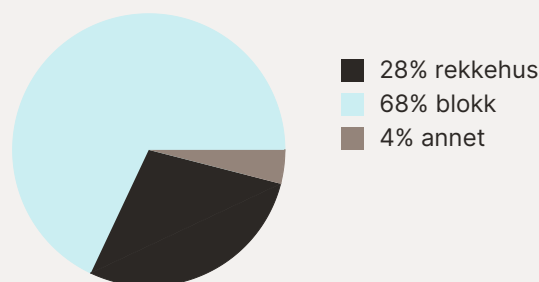
 Støynivået  
Lite støynivå 85/100

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 80/100

## Sport

-  Kantarellen Terrasse 3 min   
Ballspill, fotball 0.2 km
-  Mortensrud idrettsanlegg 20 min   
Ballspill, fotball 1.5 km
-  Sport og Mosjon 17 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg 17 min 

## Boligmasse







«Flott utsikt»

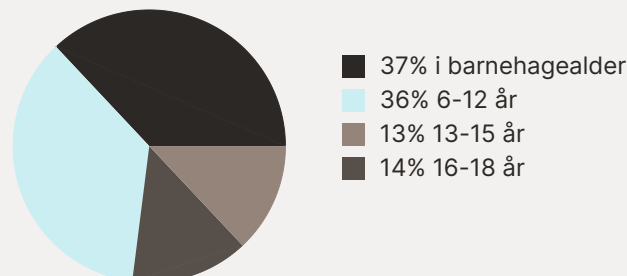
Sitat fra en lokalkjent



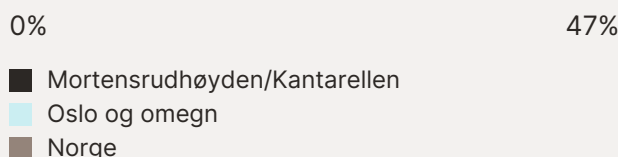
## Varer/Tjenester

-  Senter Syd Mortensrud 17 min 
-  Vitusapotek Mortensrud 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

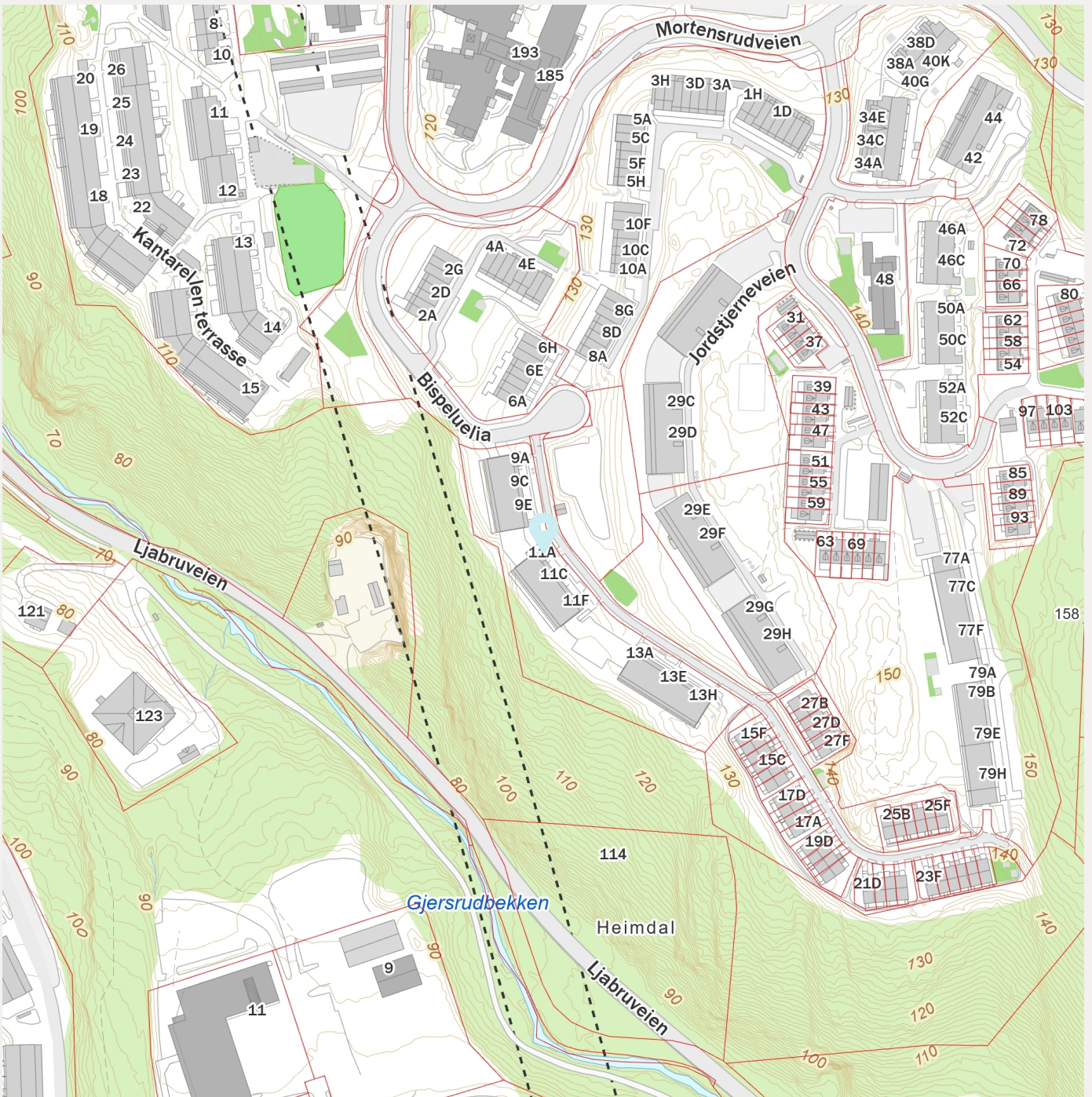


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnet). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Bispieluelia 11A

Nabolaget Mortensrudhøyden/Kantarellen - vurdert av 85 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100



Naboskapet  
Høflige 65/100



Kvalitet på skolene  
Bra 62/100

## Offentlig transport

Kantarellen terrasse Linje 73, 73X, 79	4 min 0.3 km
Mortensrud Linje 2, 3	17 min 1.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.6 km
Ljabru Linje 13, 19	24 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 11.2 km

## Skoler

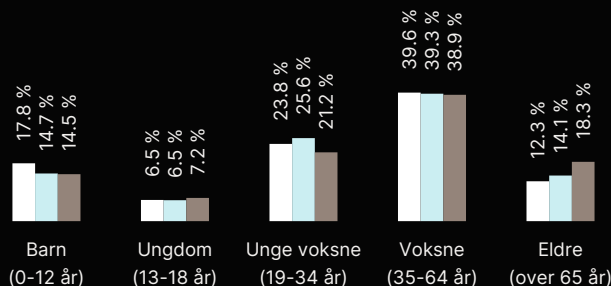
Mortensrud skole (1-7 kl.) 367 elever, 20 klasser	16 min 1.2 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	18 min 1.3 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	20 min 1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 345 elever, 29 klasser	8 min 3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min 6 km

«Flott for barnefamilier.»

Sitat fra en lokalkjent



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Mortensrudhøyden/Kantarellen	2 305	968
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Eventyrlia Fus barnehage (1-5 år) 71 barn	4 min 0.3 km
Kantarellen barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 0.3 km
Bjørnebo barnehage (0-5 år) 69 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Coop Extra Mortensrud Post i butikk	17 min 1.3 km
Kiwi Mortensrud	17 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024