

Tilstandsrapport | Kirkeveien 83, 0361 Oslo

Oppdragsnr: 9298

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

The logo for Tyder, consisting of the word "Tyder" in a bold, orange, sans-serif font.A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stian Hedels".

Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

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. Estimateret 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 som velholdt med god standard. Enkelte bygningsdeler av eldre standard.

* 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	Ytterdører (balkongdører)	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Alder og slitasje.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Fast inventar - bad	Svelling av innredning.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring i soverom.

Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

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 sekundæreal 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.

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 /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		11		
2. etasje	94	1	0	0
Loft		8		
Sum	94	20	0	0
Totalt bruksareal	114			

* Boden i 2.etasje er på **ca. 2 m²**, og deles med naboen, ifølge eier.

* Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 11 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksternt boder	
2. etasje	Bad, kjøkken, stue, entrè/gang, to soverom, bod	Eksternt bod (deles med nabo)	
Loft		Eksternt bod	

Primær- og sekundærareal

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

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	91	3	Bad, kjøkken, stue, entrè/gang, to soverom	Bod

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

1922

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 2. etasje med fransk balkong.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i granitt/tegl.

Yttervegger i pusset og malt murverk.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

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. Peis montert i stue. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft. To boder i kjeller på ca. 4 m² og ca. 6,8 m². En ekstern bod på lof på ca. 8 m². Tillegg en bod i baktrapp som deles med naboen på ca. 2 m², så boligen disponerer 1 m² av boden i baktrappen.

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.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2022	Montering av ny fiskebeinsparkett.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2022	Gulvavretting av etasjeskillere.	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2022	Alle innvendige overflater, vinduer og dører ble malt.	Egeninnsats ▾	Irrelevant ▾

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.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

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

Plantegninger med godkjenning fra kommunen er fremlagt. Godkjente plantegningene har dårlig oppløsning/kvalitet som utgjør det uleselig til å tolke hvordan rommene er godkjente til, rominndelingen er derfor ikke kontrollert opp mot nåværende planløsning.

* 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.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse EI30, produsert i 2014.
Dør mot baktrapp i brannklasse EI30, produsert i 2013

Vurdering

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

Ytterdører

TG 2

Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass med ett lag glass montert utvendig, av eldre dato.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

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

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass med ett lag glass montert utvendig, produsert i 1984.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

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

Innvendige dører

TG 1

Innvendige profilerte dører i tre.

Vurdering

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

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

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

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

Vurdering

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

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

Innvendige overflater

Gulv

TG 1

Malt gulvbord i bod. Fiskebeinsparkett for øvrig.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

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

Vegger

TG 1

Innvendige veggoverflater er kledd med brystningspanel, panel, tapet, sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

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

Himling

TG 1

Tapet i entré/gang. Malt trepanel i bod. Sparklet og malte plater i badet. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,69 meter.

Vurdering

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

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bad.
Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.
Synlig avløpsrør i plast i kjøkken og bad.
Stoppekraner til varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Faktura på utførende arbeid er fremvist.

Vurdering

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

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget ligger både åpent og skjult.

Vurdering

Tg 2 er tildelt på grunn av alderen på termostatene, radiatorene og røropplegg. Eldre termostater kan i noen tilfeller ha redusert nøyaktighet i temperaturkontrollen, potensielt resultere i ineffektiv oppvarming eller kjøling av rommene. Forholdene øker risiko for lekkasjer.

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.

Ildsteder

TG 2

Plassbygget elementpeis med glassdør i stuen.

Vurdering

Tg 2 er tildelt på grunn av fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.
Friskluftsentil i ett soverom.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luft sirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning fra Multiform.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap.

Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål.

Stekeovn, platetopp, kjølfrys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

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

Nei.

Vurdering

Multiform kjøkkeninnredning fra 2015, som fremstår velholdt og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 1.

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

Terrasse/balkong

TG 2

Fransk balkong i kjøkken.
Rekkverk i metallkonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

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

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier rehabilitert i 2015/2016 av tidligere eier.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen, det er kun fremvist faktura på membran og våtrom, utført av Tømrermester Erik Bye. 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?

Nei. Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

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 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 linjelaser. 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.

Vurdering

* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett 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 vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1 -

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

Vurdering

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2 -

Benkeskap og høyskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av svelling av høyskap.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2 -

Sikringskap i entré med jordfeilautomater.
Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler i bad.

* 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 forenklede 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.

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

Ukjent, det ble opplyst da vi kjøpte at det ble montert nytt elektrisk opplegg i stue, kjøkken og bad. Vi har ikke utført arbeid på elanlegget i våres eie.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

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

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Det er fremvist samsvarserklæring signert av Elektroby, datert 1.02.2016 på følgende opplyste arbeider:

- Nytt elektrisk opplegg i stue, kjøkken og bad.

* 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?

Det er registrert enkelte nyere stikkontakter/brytere i soverom, det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på deler av el.anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

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

BEFARINGEN

Befaringsdato	19. sep. 2024
Selger/eier til stede	Ja, Sondre Ronander Fredriksen
Takstingeniør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 16.09.2024

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Kirkeveien 83, 0361 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-216/21/0/25
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	20303,4 m ²
Hjemmelshaver	Oslo kommune har hjemmel, Sondre Ronander Fredriksen og Josefine Helena Bruvik Bjørck innehar festerett.

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

FORUTSETNINGER

Om rapporten

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.

Tilstandsgradene

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

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 dampsperreren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarung vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

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 befarungen, 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.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befarungen 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 befarungen, 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.

Selgers/kjøpers 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 oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

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 befarung og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befarungen 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 oss hvis det skjer endringer etter befarungen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240175
Adresse	Kirkeveien 83		
Postnr.	0361	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år og 3 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring,	Polise/avtalnr	1630199
Selger 1 Fornavn	Sondre	Etternavn	Ronander
Selger 2 Fornavn	Josefine	Etternavn	Bjørck

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kolsås Rør / Tømremester Knut Bye

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kolsås rør og tømremester Knut Bye totalrenoverte badet i 2015.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Tømremester Knut Bye

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Bad ble totalrenoverert i 2015. Ny smøremembran, fliser, el, rør osv.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Kun faktura på arbeidene.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Kolsås rør som ansvarlig søker på ettrinnsøkand

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 faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kolsås rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt nytt rør-i-rør system i 2015

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

Det er foretatt vibrasjonsmålinger i leiligheter lenger opp i kirkeveien pga. vibrasjoner fra bussen. Har aldri kjent i vår leilighet. Kommunen har fjernet fartsdump for å redusere vibrasjonene. Skal være utbedret og innenfor grenseverdier nå.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

8058040

5303/25

16.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.09.2024.

Boligselskap: 5303, Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr: 983.698.204
Eier: Sondre Ronander Fredriksen Josefine Bruvik Bjørck
Leieobjekt: 25
Seksjonsnummer: 25
Adresse: Kirkeveien 83, 0361 OSLO
Hjemmeside: <http://web5.herborvi.no/5303>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 1630199.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon. Alle meglerhenvendelser skal rettes til styrets epost: styret@jessenlokken.no
- Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse på forlengelse av festeforholdet med nye 40 år, og festeavgiften er regulert opp til kr 1 500 000 fra 20.04.2020.
- Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjeplasser for motorsyklertil utleie.. Utlysning av ledig plass foretas når det blir en plass ledig. Plassene følger ikke boligseksjonen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av plass. Det er 3 md. oppsigelse av plassene.
- Det hender at kapital blir krevd inn ekstraordinært ved mindre vedlikeholdstiltak hvor kostnaden kan bli opptil kr 50 000,- per seksjonseier. Dette er da et alternativ til å ta opp lån.
- Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden for regelverk.
- Styret ønsker oppgitt kjøpers e-mail adresse og tlf.nr.
- Vedlikeholdsbehov ihht vedlikeholdsnøkkelen 2016 (ikke blitt utført pr. 15/8-17)
- Nøkkelbestilling utføres av styret
- INFO FRA SAMEIET: Styret anmoder nye eiere å gå inn på hjemmesiden vår – <https://vibbo.no/jessenlokken> her finnes mye nyttig og relevant info.
- Her finnes også konkrete retningslinjer for hva du må besørge ved oppussingsprosjekter.
- Utbedring av pipeløp: Eierne rehabiliterer pipeløp på eget initiativ under følgende forutsetninger;
 - - Eier har søkt om å få utbedre pipeløp
 - - Eier kontraherer selv entreprenør for utbedringer
 - - Eier finansierer og betaler entreprenør for utført arbeid - Sameiet dekker andel av arbeid (kostnader) som kan henføres til fellesarealer. Dette gjøres gjennom vanlig rutine for refusjon av utlegg. Det vil si at original faktura og kvittering på at faktura er betalt må foreligge.

- Bak Husordensreglene ligger eget velkommenskriv fra styret samt skriv om fyringsforbud som skal leses av ny eier.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for individuell innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter. Seksjonseiere kan inngå avtale om individuell nedbetaling av gjelden to ganger pr år, ved låneforfall i mars og september. Beløpet må innbetales OBOS senest 10 dager før låneforfall (den 20. i den aktuelle måneden). Eierne må ta kontakt med OBOS senest 1 mnd. før låneforfall for inngåelse av avtale etc. E-post sendes kan sendes til oef@obos.no. Det er kun mulig med full innfrielse. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (16.09.24)
* OBOS01-98207677426 A		17.738.647,-	18 år 4 md.	4		Flyt	6,95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.903,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 5.184,-

Lånekostnad 1 719,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 5.904,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på ligningskontoret	2.740,-	5.572,-	77.338,-	130.684,-

Festetomt utgjør 39 840 kr av andel gjeld.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånennummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98207677426	88.853,-	720,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 89.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.09.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Rasmussen tlf.22 98 89 66 ev. pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@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 de 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

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

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, 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. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
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
Eierskifter:	
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
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
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. 5303

Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5303>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Møtet 20.03 ble omgjort til diskusjonsmøte på grunn av problemer med innkallingen. Det innkalles derfor til et digitalt lovlig møte slik at alle kan få avgitt stemme. Dere som stemmer analogt/skriftlig kan levere stemmeseddelen i styrets postkasse i Jacob Aalls gate 60 innen 3. mai. Det er ikke nødvendig med fullmakt da alle selv kan stemme og levere stemmeseddel til styret.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Jessenløkken Boligsameie

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.

Forslag til vedtak

Bjørn Hol er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to seksjonseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Det foreslås at Erik Røhne og Espen Daae velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Erik Røhne og Espen Daae er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap Jessenløyken.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-.

Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

Sak 6

Innkomet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Utbygging av Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbygging av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløyken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

- Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)

- Kostnader knyttet til sameiets installasjoner
- Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere
- Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

- Økte inntekter fra salg av arealer.
- Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.
- Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid
- Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.
- Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer
- Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrit

- Rammesøknad innsendt 8. februar 2024
- Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.
- Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.
- Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.
- Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.
- Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Styrets innstilling

På vårt ekstraordinære årsmøte den 1.11.23 ble en sak om å få utarbeidet en helhetlig plan for mulig utbygging av kjeller og loft på Jessenløkken nedstemt. Det kan derfor synes merkelig at det nå legges frem en sak om utbygging av kjeller. Styret har følgende kommentar til dette:

For det første har alle eiere en rett til å fremme saker for årsmøtet og styret har plikt til å legge frem saker som er innkommet innen fristen til behandling på årsmøtet.

For det andre skiller denne saken seg fra saken som var oppe på det ekstraordinære årsmøtet, ved at denne saken gjelder en enkelt utbygging, ikke en generell plan for hele sameiet.

For det tredje var motargumentene som fremkom på det ekstraordinære møtet først og fremst at sameiet ikke burde bruke opptil kr 500.000 for et planarbeid med stor risiko for at planene ikke ville kunne brukes.

Videre var mange opptatt av at en utbygging ville kunne innebære en begrensning av nåværende bodplass.

Styret støtter forslaget fra Per Backe av følgende grunner:

En gjennomføring av dette prosjektet medfører ingen kostnader for sameiet, bare inntekter i form av salgsinntekter og økte felleskostnader for Per Backe.

Det vil ikke gi mindre bodplass for andre sameiere.

Arealet som tenkes bygget ut ligger under Backes leilighet og kan derfor ikke bygges ut av noen andre, om dette på sikt skulle ha vært et tema.

Deler av arealet som er aktuelt for utbygging inneholder i dag en gammel oljefyr som ikke lenger er i bruk, og som ikke lenger kan brukes.

Beboerne som er berørt av prosjektet, har bekreftet at de ikke er imot utbyggingen.

Saken er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Hvis det blir avslag på planen der før årsmøtet avholdes, trekkes saken.

På diskusjonsmøtet den 20.3.24 – møtet som egentlig skulle vært et vanlig årsmøte, men som ble omgjort til et diskusjonsmøte på grunn av at ikke alle hadde fått innkallingen – fremkom følgende innsigelser mot denne utbyggingen:

- Det kan være fuktproblemer som blir bygget inn og som på sikt vil kunne skade bygget.

Dette ble avkreftet. Det er ingen fuktproblemer i dette kjellerområdet.

- Det kan oppstå skader som senere vil kunne belastes sameiet.

Dette må ivaretas i den avtalen som vil måtte inngås med Per Backe.

- Manglende prisantydning.

Det foreligger en takst fra 2020 på kr 600.000,-, men prisen vil bli fastsatt etter en takst som styret vil innhente, sammen med opplysninger om pris i forbindelse med tilsvarende kjellerutbygginger andre steder.

- Kompleks reseksjonering.

Ved salg av fellesområder må det foretas en seksjonering, som berører beregningen av felleskostnadene.

Dette innebærer at kjøper, Per Backe, må betale høyere felleskostnader, og alle øvrige sameiere, lavere felleskostnader. Det ble sagt at selve omgjøringen av eierbrøkene er en formalitet som er nokså omfattende. Dette er imidlertid ikke noe som vil berøre andre sameiere.

- Man ønsker ingen endring av vårt sameie.

Det var tydelig på møtet den 20.3. at mange har sterke følelser i forbindelse med endringer i vårt sameie. De aller fleste, også et enstemmig styre, ønsker å bevare Jessenløkkens spesielle særpreg slik det er i dag med bygningsmassen og utearealene, samt de brosteinsbelagte gatene. Og som vi vet, å bevare dette har også sin funksjon når for eksempel filmer fra tidligere tider skal spilles inn i Oslo.

Men, når man ser på bilder fra tidligere tider, er det foretatt endringer, både på bygninger og utearealene. Tidligere var det for eksempel gjerder rundt forhavene og en kiosk i forlengelsen av parken vår, Lille Jacob. Det

ser heller ikke ut til å være noen motforestillinger når det gjelder å oppgradere og modernisere leilighetene, som til dels totalrenoveres og hvor stuer blir kjøkken og kjøkken soverom etc. Dette skyldes at dagens behov er annerledes enn de var for 100 år siden. Den gangen var det også behov for vaskerier i kjellerne og tørkeplass på loftet, noe det ikke er lenger i samme grad. Dette innebærer at det i dag er store arealer i kjellerne og på loftene som står ubrukt, samtidig som det er behov for større plass hos familier med flere barn.

I saken som nå er oppe til behandling vil en del av kjellerarealet som i dag ikke er i bruk, fordi det en gang var et vaskeri der, samt en stor oljefyr, kunne brukes for å gi Per Backes familie den større plassen de har bruk for.

Følelsene mot forandring hos en del som aldri har sett, eller kommer til å se disse arealene, er for styret vanskelig å forstå. Det er også noe udemokratisk over det at sameiere i andre kvartaler skal motsette seg endringer som de aldri vil bli berørt av.

- På diskusjonsmøtet den 20.3. ble det fremhevet at selv om denne saken ikke nødvendigvis er så problematisk, vil den danne presedens slik at andre også vil hevde at de har rett til tilsvarende utbygging, noe det da vil være vanskeligere å nekte.

Til dette vil styret si at hvis man ikke har argumenter mot denne utbyggingen, har man vel heller ikke argumenter mot tilsvarende utbygginger andre steder. I så fall vil det være ulogisk, irrasjonelt og ren forskjellsbehandling hvis man ville gå inn for å nekte utbygging. Men, hvis andre saker kommer opp som ikke er tilsvarende denne saken, for eksempel fordi andre sameiere berøres på en annen måte, eller kjelleren ikke egner seg like godt, for eksempel på grunn av fuktproblemer, så har sameiet muligheten til å si nei, siden alle slike saker må behandles på et årsmøte og må vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak

Årsmøtets samtykker til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Vedlegg

2. Vedlegg sak årsmøte.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Jessenløkken Boligsameie 2024

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Bjørn Hol
- Styremedlem Bojan Djordjevic (På valg)
- Styremedlem Morten Knutzen
- Styremedlem Leif Dons
- Styremedlem Geir Kuvås (På valg)
- Varamedlem Magnus Wennberg (På valg)
- Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Svein Haug. (På valg)
- Erik Røhne (På valg)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Styret

- Styremedlem Bojan Djordjevic. Gjenvalg.
- Styremedlem Geir Kuvås. Gjenvalg.
- Varamedlem Magnus Wennberg. Gjenvalg.
- Varamedlem Svein Haug. Gjenvalg.

Valgkomité

- Svein Haug. Gjenvalg.
- Espen Daae, Kirkeveien 95. Ny.

I valgkomiteen for Jessenløkken Boligsameie

Svein Tore Haug

Erik Røhne

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bojan Djordjevic
- Geir Kuvås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Haug
- Magnus Wennberg

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Svein Haug (gjenvalg)

- Espen Daae
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Hol	Jacob Aalls Gate 50
Nestleder	Bojan Djordjevic	Jacob Aalls Gate 52
Styremedlem	Leif Dons	Lyder Sagens Gate 28
Styremedlem	Morten Dragland Knutzen	Jonas Reins Gate 6
Styremedlem	Geir Sigurd Kuvås	Fagerborggata 26
Varamedlem	Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Varamedlem	Magnus Aleksander Wennberg	Jacob Aalls Gate 59

Valgkomiteen

Svein Tore Haug	Jacob Aalls Gate 62
Erik Røhne	Schwachs Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har ikke eget styrekontor eller faste kontortider. Ved behov kan styreleder, nestleder eller styrets medlemmer kontaktes direkte. Styreleder bes fortrinnsvis kontaktet i ordinær arbeidstid med mindre henvendelsen skyldes forhold som krever umiddelbar handling. Se Vibbo.no for ytterligere informasjon. Beskjeder til styret kan også legges i styrets postkasse i portrommet Jac Aallsgt 60.

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie

Sameiet består av 212 seksjoner.

Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

216 21

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

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt 12 styremøter.

Styret kommuniserer mellom styremøtene på epost. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

Det ordinære årsmøtet ble avholdt den 20.3.23. Det ble avholdt et informasjonsmøte/en møteplass for at sameierne skulle få møte TV/internettleverandørene den 1.6. og et ekstraordinært årsmøte den 1.11.

Samarbeidet med OBOS som forretningsfører

Vi har svært god kontakt med OBOS, noe vi nyter godt av særlig når det gjelder økonomiske og formelle spørsmål. OBOS svarer raskt og gir god service. OBOS driver dessuten en imponerende utvikling av digitale verktøy, verktøy styret bruker for eksempel til innkalling og referater fra styremøtene.

Styret har i 2023 blant annet behandlet følgende saker:

Sykkeloppydding og dugnad

Det ble igjen gjennomført en sykkeloppydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført.

Utbygging av kjeller og loft – forslag om utarbeidelse av en helhetlig plan

Saken ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 1.11.23, hvor saken ble nedstemt. Se referat på Vibbo for informasjon om saken.

IN-ordning

På det samme ekstraordinære årsmøtet ble det vedtatt å innføre en IN-ordning for sameiets lån i OBOS-banken. Sameierne kan nå løse inn sin del av lånet og dermed få redusert sine fellesutgifter. Se referat fra møtet for ytterligere informasjon om saken, samt informasjon på Vibbo, under overskriften

Innfrivelse av andel fellesgjeld - IN-ordning

for mer informasjon om fremgangsmåten.

Ny leieavtale for kafeen

Etter Pica Pica's konkurs inngikk styret ny leieavtale med leietagerne av butikklokalet, Havens.

Isolasjon av varmerør i kjeller

Etter at vi fikk fjernet asbesten fra våre vannrør i kjellerne, har det vært noe varmetap på grunn av manglende isolasjon.

Vår vaktmester har gjennomført isolasjon av rørene i kjellerne i kv 2, hvor det er lange rette strekk med rør. Resultatet er imidlertid vanskelig å vurdere da prisene på fjernvarmen varierer mye.

Sikringsskapene i kjellerne

Disse skapene som har gammel teknologi og som til dels er for dårlig sikret, har styret nå besluttet å oppgradere. Arbeidet er startet i kvartal 4 og må, på grunn av kostnadene, fordeles over noen år. Neste kvartal på planen er kvartal 3.

Ei-bil lading

Leverandøren til våre fire ladestasjoner måtte byttes da den tidligere leverandøren ikke lenger kunne tilby oss en automatisk behandling av kostnader og inntekter for ladingen.

Lys i rotunden i kv 3

Lysene i bakken i rotunden i kv 3, har blitt byttet til en løsning som skal tåle vannet som trenger inn i gropene.

Ulovlig parkering i gårdsrommene

Styret er naturligvis klar over at det er en del ulovlig parkering, både av beboere og ikke minst, håndverkere. Det minnes om at håndverkere kan kjøre inn for av- og pålessing, men ikke parkering. Den ulovlige parkeringen er til tider til stor sjenanse og vanskeliggjør bruk av de lovlige parkeringsplassene. Styret har til vurdering å inngå avtale med et firma for borttauing.

Oppussing av oppgangen i Schwachs gate 4

Denne oppgangen ble muligens glemt da de øvrige oppgangene ble pusset opp. Den var i alle fall moden for å bli malt.

Diverse lekkasjesaker

Også i år har styret brukt en del tid på å saksbehandle lekkasjer i leiligheter og i kjellerne. Etter hvert som vann- og avløpsrør byttes ut, vil antallet lekkasjer bli færre. Soilrørene skiftes for sameiets regning ved oppussing av baderom. Kostnaden for dette beløper seg nå til over kr 100.000 pr sak og er en uforutsigbar kostnad som i budsjettene blir et anslag kun basert på erfaring, da styret ikke har oversikt over planlagte oppussingsprosjekter.

Problemer i kjeller i kv 3.

Det er store senkninger i gulvet, med bom under, i en av kjellerne i kv 3. Dette har ført til store sprekker i gulv og vegger, og muligens gitt tilgang for rotter som har vært et stort problem der. Statiker har vurdert saken og kommet til at det ikke er fare for utrasing. Det har vært avholdt befarings med et firma som har teknologi for å heve gulvet (Floor-Lift). Kostnaden er dessverre høy, ca. kr i mill. og siden befaringsene og sakkyndig vurdering ikke tilsier at det er fare for utrasing har styret konkludert med at dette ikke er en sak vi kan bruke penger på nå. En enklere, og vesentlig rimeligere utbedring kan være aktuelt.

Garasjeanlegget

Styret har igangsatt et arbeid for å kunne vurdere hva som kan/bør gjøres med anlegget. Informasjon om oppstarten av dette arbeidet kan forhåpentligvis legges frem på årsmøtet.

100-års jubileum for sameiet

En arbeidsgruppe er i gang med å forberede en markering som vil bli avholdt til sommeren. Informasjon om arbeidet vil bli gitt på årsmøtet.

Utearealer

Det ble ikke gjennomført større prosjekter i 2023. En beskjæring av asaltrærne ved inngangene, samt en oppgradering av skråningen i kvartal 2, er ønskelig.

Sameiets økonomi

Etter innkallingen av ekstrakapital i juni og desember på totalt en måneds felleskostnader kr. 1.297.530,- er sameiets likviditet bedret noe. På grunn av stadig stigende kostnader og en betydelig økning av kommunens avgifter, er imidlertid økonomien fortsatt anstrengt.

TV/internett

Byttet til OBOS Opennett som leverandør av internettet har redusert sameiets kostnader med ca kr 450.000,- og gitt sameierne fleksibilitet til selv å velge TV-løsninger. For de fleste har dette gått greit, for noen har det imidlertid vært forbundet med noen problemer. Det ble avtalt en oppfølging for å løse problemer hos de sameierne som meldte ifra om dette. For styret ser det ut til at dette har løst problemene for nesten alle.

Vibrasjonsmåling

Fartshumpene i Kirkeveien skal fjernes på grunn av skadelige vibrasjoner i våre bygninger. Humpen på den andre siden av gaten, for trafikken mot Majorstuen, ble fjernet i høst. Humpen på vår side skal fjernes i løpet av våren.

Utleieleiligheten

Sameiet disponerer en to-roms leilighet i Jacob Aalls gate 60 (stue, soverom, kjøkken og bad med dusj). Leiligheten kan leies av seksjonseierne for sine gjester. Den koster kr. 750 pr. døgn. Reservasjon gjøres over Vibbo eller ved å kontakte styrets utleieansvarlig som for tiden er Leif Dons. Leiligheten er et godt tilbud for beboerne, men bør kunne benyttes vesentlig mer.

Informasjon

Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.

Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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. 1 695 804,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Styret må prioritere noen større prosjekter i 2024, blant annet videreføring av moderniseringen av sikringsskapene i kjellerne, montering av flere stoppekraner i kvartal 2, og, hvis økonomien tillater det, utskifting av en del vinduer i fellesarealene våre. Det er mulig vi må gjøre noe med setninger i kjeller i kv 3, men det må vurderes nærmere.

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 og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. For Jessenløyken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Jessenløyken Boligsameie.

Lån

Jessenløyken Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 en økning av felleskostnadene på 5% fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende 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.
---	--

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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 441 416	14 699 721	17 567 000	17 778 000
Ladeinntekter EL-bil		14 918	0	0	0
Andre inntekter	3	174 524	146 433	105 000	105 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 630 858	14 846 154	17 672 000	17 883 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-729 448	-695 036	-669 000	-783 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	14	-56 831	-31 738	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-21 874	-18 646	-22 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-322 525	-310 078	-320 000	-342 000
Konsulenthonorar	7	-55 056	-28 717	-52 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 469 859	-2 177 303	-1 320 000	-1 320 000
Forsikringer		-997 752	-907 945	-998 000	-1 098 000
Festeavgift		-920 792	-1 080 186	-1 100 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 671 893	-2 234 873	-2 673 000	-3 172 000
Energi/fyring	10	-5 370 094	-5 445 064	-5 710 000	-5 710 000
TV- anlegg/bredbånd		-748 090	-912 939	-500 000	-450 000
Andre driftskostnader	11	-716 513	-656 016	-683 500	-717 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 580 727	-14 998 541	-14 579 500	-15 286 700
DRIFTSRESULTAT		3 050 131	-152 387	3 092 500	2 596 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 184	16 096	20 000	15 000
Finanskostnader	13	-1 274 441	-822 473	-1 219 000	-1 463 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 242 257	-806 377	-1 199 000	-1 448 500
ÅRSRESULTAT		1 807 874	-958 763	1 893 500	1 147 800
Overføringer:					
Udekket tap		0	-958 763		
Reduksjon udekket tap		1 807 874	0		

JESSENLØKKEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 698 204, KUNDENR. 5303

	BALANSE	2023	2022
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	151 845	120 874
SUM ANLEGGSMIDLER		151 845	120 874
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111 219	19 360
Kundefordringer		28 000	16 475
Forskuddsbetalte kostnader		0	272 405
Driftskonto OBOS-banken		1 613 441	1 349 273
Skattetrekkkonto OBOS-banken		64 958	62 237
Sparekonto OBOS-banken		2 519 588	1 067 188
SUM OMLØPSMIDLER		4 337 206	2 786 937
SUM EIENDELER		4 489 051	2 907 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-19 149 250	-20 957 124
SUM EGENKAPITAL		-19 149 250	-20 957 124
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	20 946 622	21 548 336
Annen langsiktig gjeld	17	50 277	50 277
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 996 899	21 598 613
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		201 029	245 654
Leverandørgjeld		1 733 816	1 860 907
Skyldige offentlige avgifter	18	101 433	99 263
Påløpte renter		363 375	3 467
Påløpte avdrag		137 465	0
Annen kortsiktig gjeld	19	104 284	57 032
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 641 402	2 266 322
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 489 051	2 907 812
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23. januar 2024
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol

Leif Dons

Morten Dragland Knutzen

Geir Sigurd Kuvås

Bojan Djordjevic

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNEKTER

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 862 672
Felleskostnader utleieleilighet	49 344
Kapitalinnkalling	1 297 530
Leieinntekt næringslokaler	856 500
Leieinntekt kafe	16 250
Oppvarming nærings-/utleielokaler	51 264
Parkering	303 600
Garasje	142 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 579 660

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Leieinntekt næring	-78 000
Felleskostnader	-49 344
Garasje	-10 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 441 416

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Vaskeautomat	11 740
Regnskapskorrigeringer	140
AS Letters From Leonard - location leie	19 000
Nøkler	1 740
Parkering	1 000
Utleie kafe - restoppgjør/renhold 2022	11 134
Utleieleilighet	129 770
SUM ANDRE INNTEKTER	174 524

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-501 418
Påløpte feriepenger	-60 170
Arbeidsgiveravgift	-151 564
Pensjonskostnader innskudd	-13 360
Yrkesskadeforsikring	-2 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-729 448

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 293, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 874.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-55 056
SUM KONSULENTHONORAR	-55 056

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-233 424
Drift/vedlikehold VVS	-544 182

Drift/vedlikehold elektro	-203 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-391 075
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 321
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-6 939
Kostnader leiligheter, lokaler	-7 494
Egenandel	
forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 469 859

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-2 058 620
Feieavgift	-27 030
Renovasjonsavgift	-566 378
Eiendomsskatt næring	-19 865
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 671 893

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-308 550
Fjernvarme	-5 061 544
SUM ENERGI / FYRING	-5 370 094

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 500
Container	-64 515
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 495
Diverse leiekostnader/leasing	-6 533
Driftsmateriell	-30 003
Renhold ved firmaer	-539 350
Andre fremmede tjenester	-11 289
Trykksaker	-2 882
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 293
Andre kontorkostnader	-1 638
Telefon, annet	-4 635
Porto	-2 880
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 367
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-339
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-5 747
Velferdskostnader	-4 058
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-716 513

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 139
-------------------------------------	-------

Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 645
SUM FINANSINNTEKTER	32 184

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 274 246
Renter på leverandørgjeld	-195
SUM FINANSKOSTNADER	-1 274 441

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfraser nr. 1		
Tilgang 2010	31 403	
Avskrevet tidligere	-31 402	
		1
Traktor		
Tilgang 2002	270 940	
Avskrevet tidligere	-270 939	
		1
Grill		
Tilgang 2021	24 038	
Avskrevet tidligere	-16 025	
Avskrevet i år	-8 012	
		1
Tørketrommel		
	25 000	
Avskrevet tidligere	-24 999	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2017	43 593	
Avskrevet tidligere	-37 368	
Avskrevet i år	-6 224	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2021	133 293	
Avskrevet tidligere	-26 659	
Avskrevet i år	-13 329	
		93 305
Uteanlegg		
Tilgang 2023	87 802	
Avskrevet i år	-29 267	
		58 535
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		151 845
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-56 831

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018

-25 177 809

Nedbetalt tidligere

3 629 473

Nedbetalt i år

601 714

-20 946 622

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-20 946 622

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler

-50 277

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-50 277

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-64 958

Skyldig arbeidsgiveravgift

-36 475

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-101 433

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-60 170

Fakturagebyr

-392

Utleieleilighet 2024

-40 500

Utlegg utleieleilighet 2023

-3 222

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-104 284

Jessenløkken boligsameie. Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbygging av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløkken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

- Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)
- Kostnader knyttet til sameiets installasjoner
- Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere
- Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

- Økte inntekter fra salg av arealer.
- Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.
- Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid
- Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.
- Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer
- Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrift

- Rammesøknad innsendt 8. februar 2024
- Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.
- Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.

- Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.
- Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.
- Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Jessenløkken boligsameie.
Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Bekreftelse:

Vi som bor i Fagerborggata 32 er kjent med at Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen har søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med det formål å bygge ut kjeller under dem, ca. 40 m². Signatur nedenfor bekrefter vårt samtykke for seksjon 176.

for Lars Krogvold & Stine A. Iversen, seksjon: 177

Stine A. Iversen

for Nikolai Langguth, seksjon: 182

Nikolai Langguth

for Egil Tenold & Jane Elisabeth Tenold, seksjon: _____

Egil Tenold

for Håkon Stensbak & Trine Hoem Gunnheim, seksjon: 189

Håkon Stensbak

for Evan McGuinness & Kristiane B. Næval, seksjon: 188

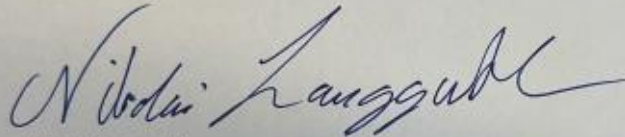
Kristiane B. Næval

Oslo, 19. februar 2024

Hei,

Jeg viser til Per Backes plan for utbygging ned i kjelleren av Gnr / Bnr: 216 / 21, i henhold til tegningsnummer A20-4 (appendix 1). Jeg stiller meg grunnleggende positiv til Pers forslag. Endelig støtte er forebeholdt overrenskommensle om en pris, forankrets i markedspris, samt rimelig oppgjør og godtgjørelse med boenhetene som får endret tilgang til bod som et resultat av Pers forslag.

Vennlig hilsen,

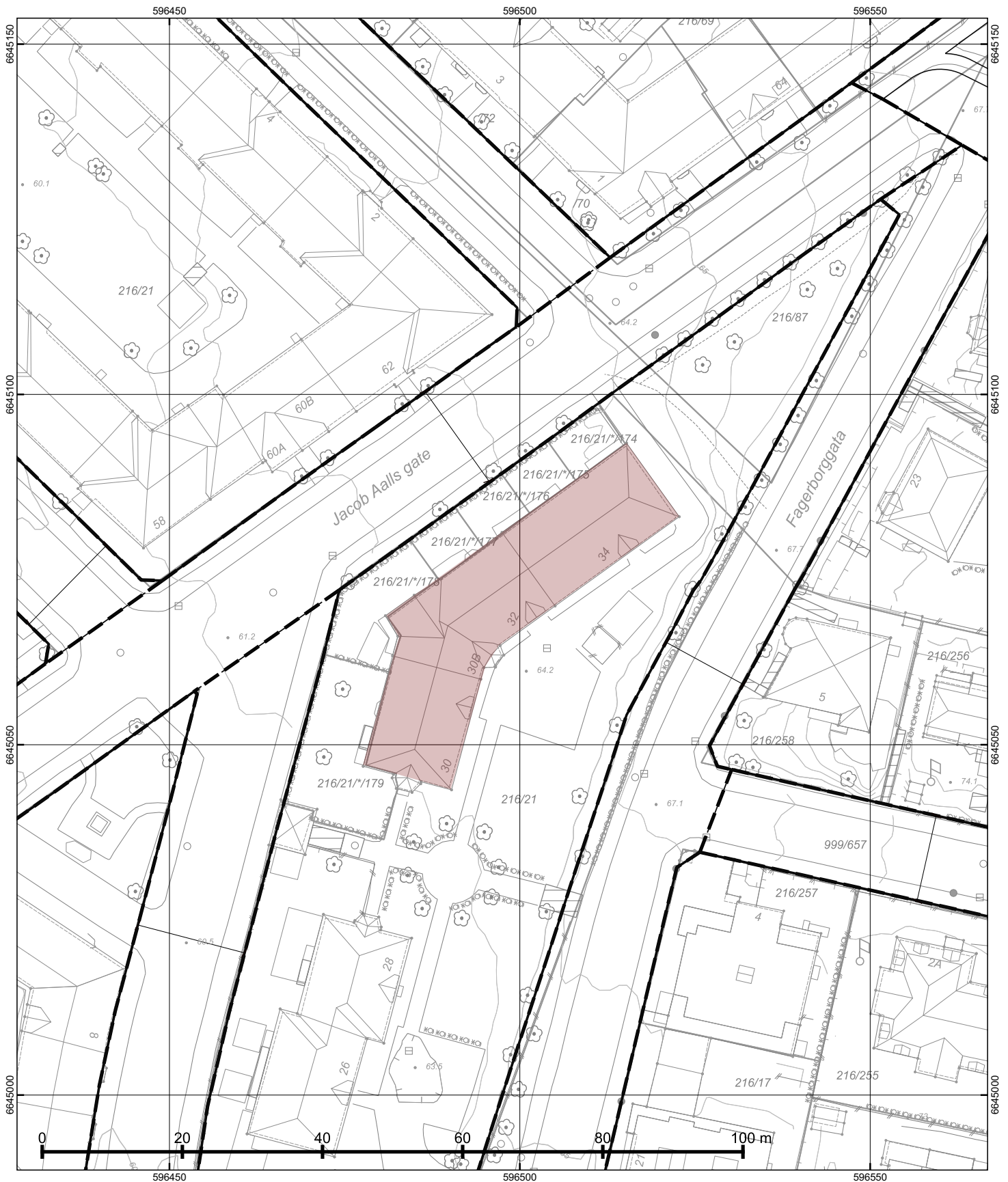


Nikolai Langguth

(Fagerborggata 32, Gnr 216, bnr 21, snr 182)

1/2

N.L.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 05.02.2024 Bruker: maen Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originaltegning A3</p>	<p>Situasjonskart</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 318533/ 86484623</p> <p>Adresse: FAGERBORG GATA 32</p> <p>Gnr/Bnr: 216/21</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p> <p>29 av 43</p>	



Borhaven Arkitekter AS

Vedlegg sak årsmøte.pdf



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilteleshaver:

Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacake@gmail.com
917 48 256

Tegning:

Eks. Plan 1. Etasje

Tegningsnr.:

A20-1

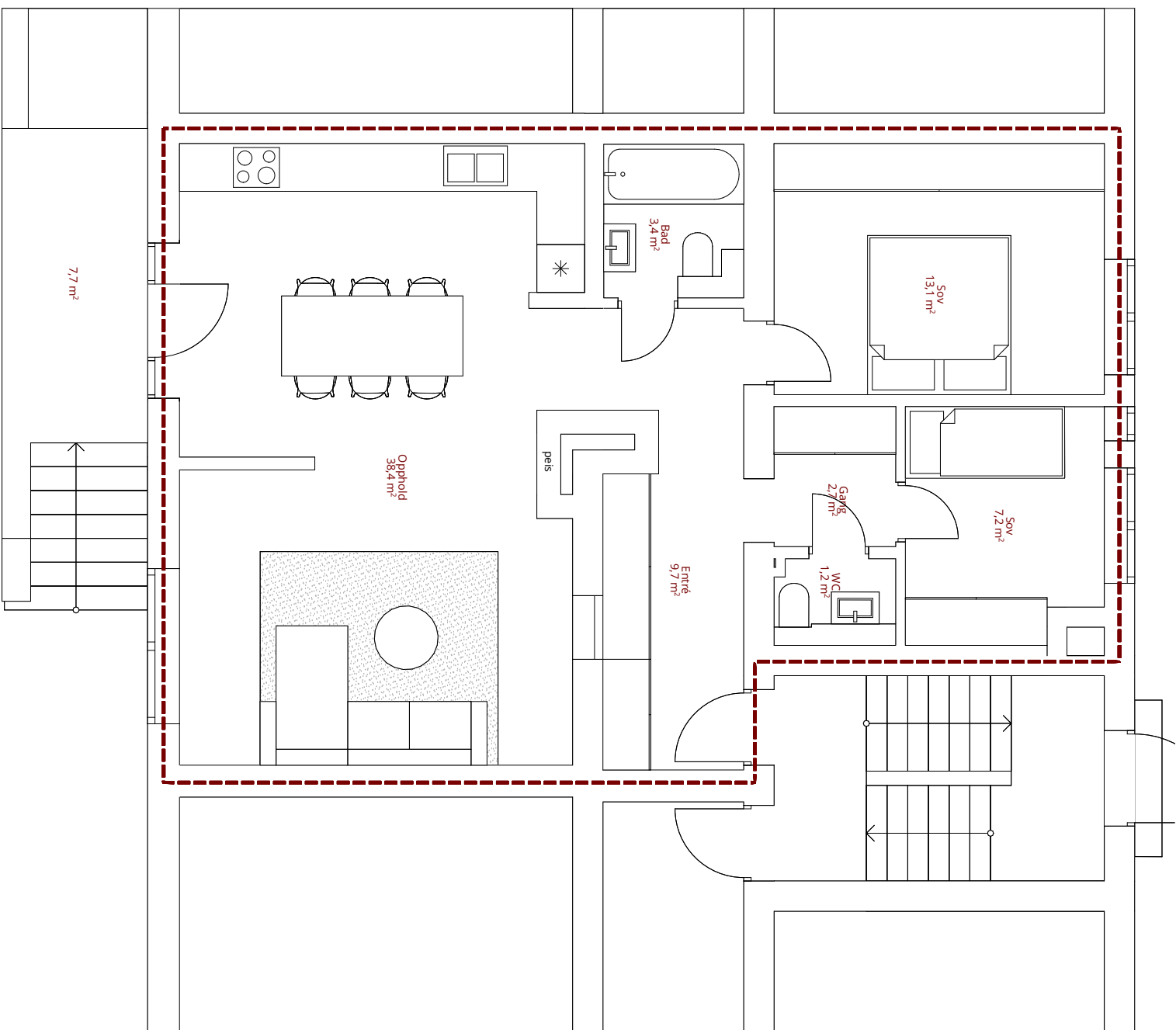
Nordpil:



Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Borhaven Arkitekter AS

Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no





Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilteleshaver:

Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:

Eks. Plan Kjeller

Tegningsnr.:

A20-2

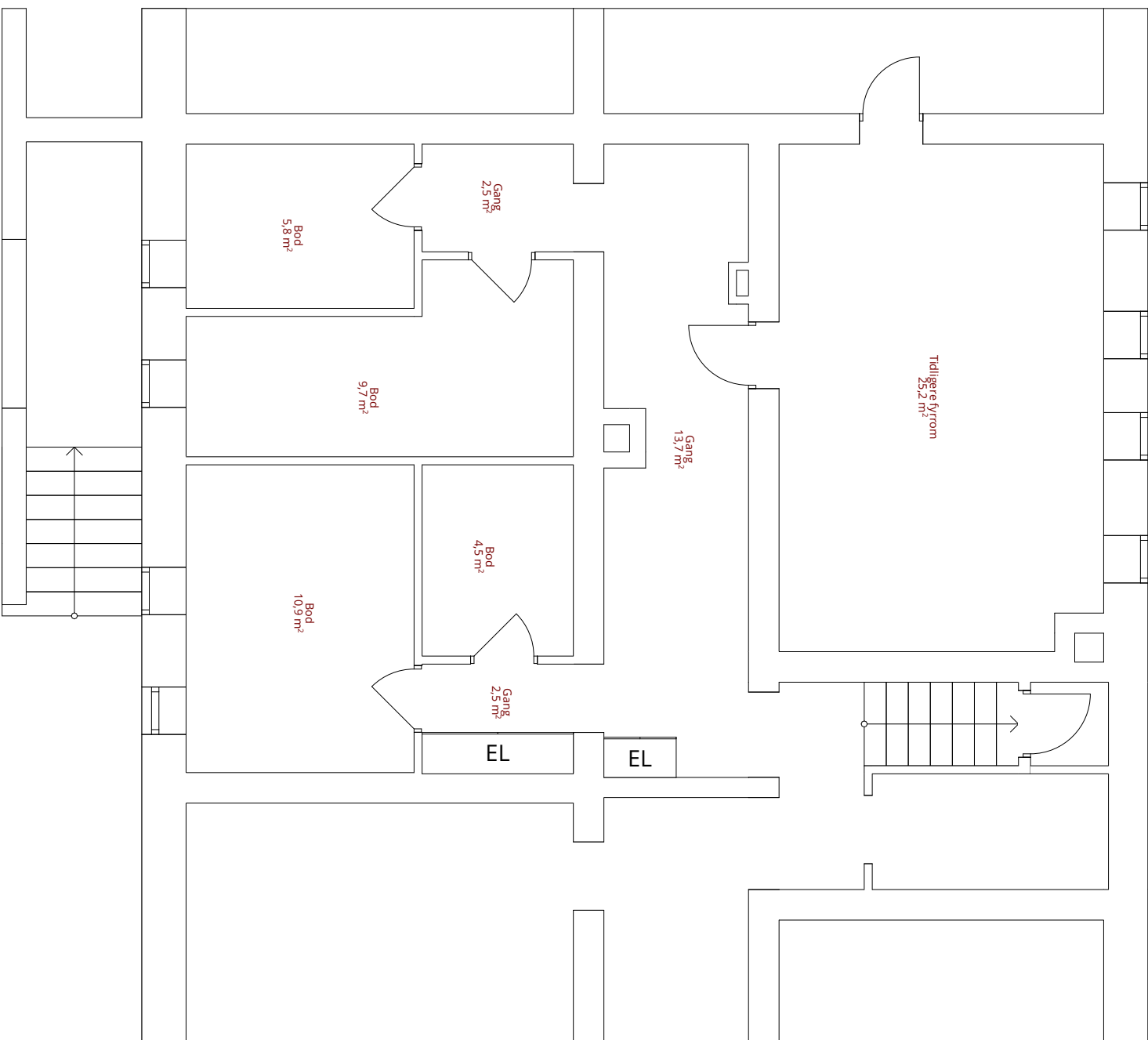
Nordpil:



Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Borhaven Arkitekter AS

Bjerregaards gate 1A, 0172 Oslo
+47 406 16 614
post@borhaven.no
www.borhaven.no





Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilteleshaver:

Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

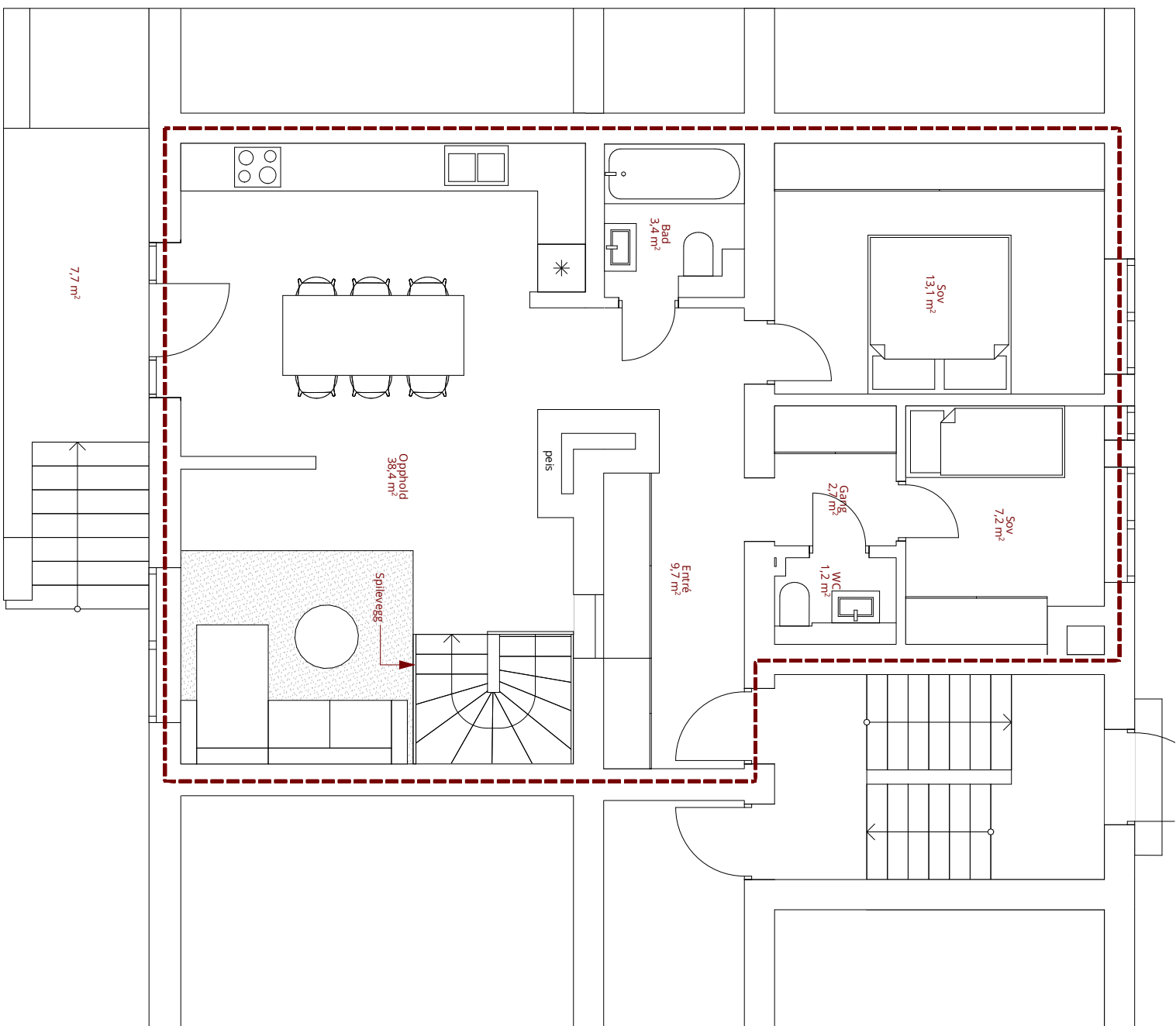
Tegning:

Plan 1, Etasje

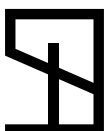
Tegningsnr.:

A20-3

Nordpil:



Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltektshaver:

Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

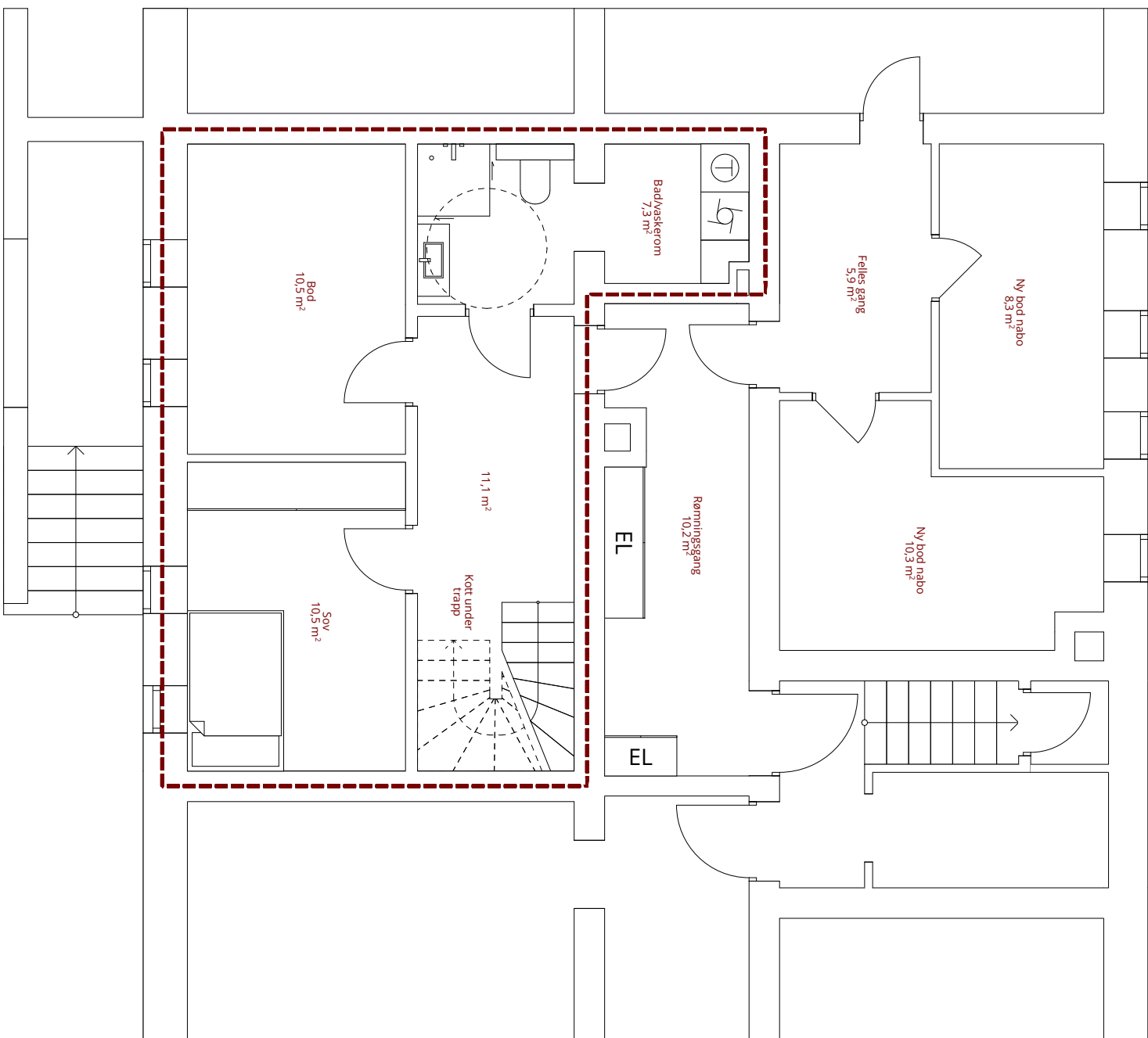
Tegning:
Plan Plan Kjeller

Tegningsnr.:
A20-4

Nordpil:



Målestokk: 1:50
Format: A3
Tegner: JKH
Kontroll: CB
Status: Søknaad om tillatelse
Dato: 06.02.2024





Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltektshaver:

Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

Tegning:
Eks. Snitt A

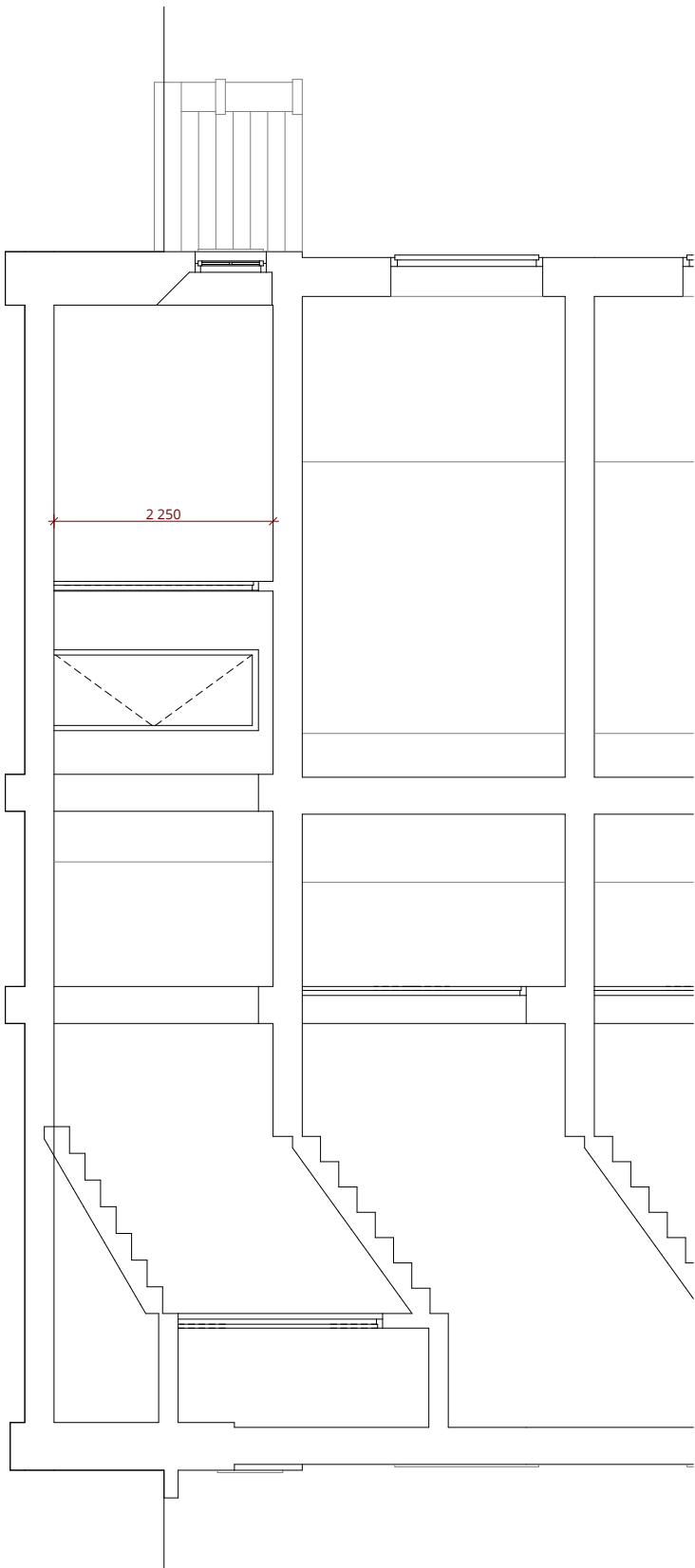
Tegningsnr.:
A30-1

Nordpil:

Målestokk: 1:50
Format: A3

Tegner: JKH
Kontroll: CB

Status: Søknad om
tilførelse
Dato: 06.02.2024





Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tilskshaver:

Per Backe
Fagerborggata 32
0360 Oslo
pbacke@gmail.com
917 48 256

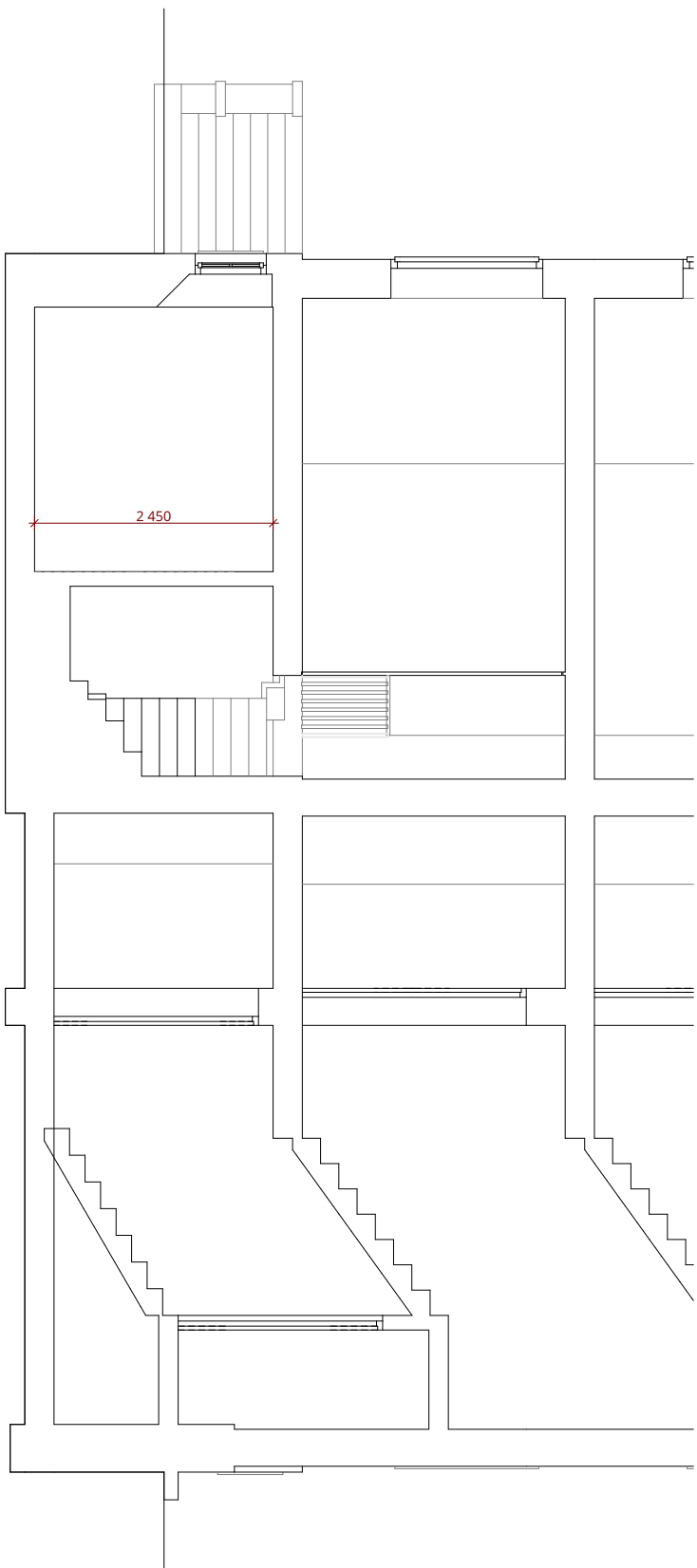
Tegning:

Alt. 1 - Snitt A

Tegningsnr.:

A30-2

Nordpil:

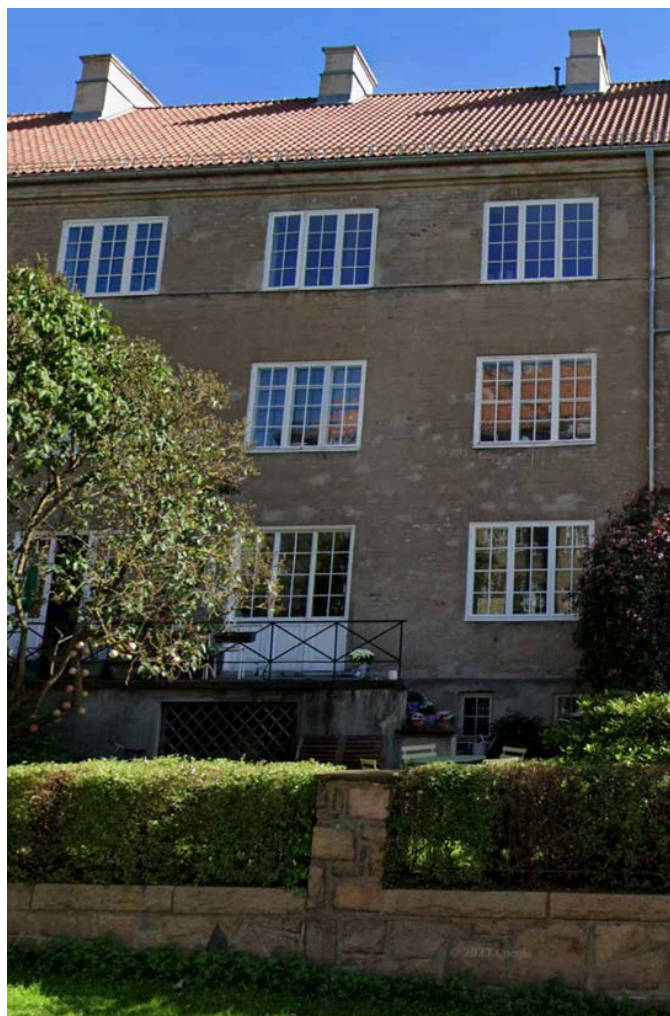


Målestokk: 1:50
Format: A3

Tegner: JKH
Kontroll: CB

Status: Søknad om tillatelse
Dato: 06.02.2024

Fagerborggt. 32 – redegjørelse for søknad om bruksendring - søknad om unntak fra TEK 17 iht. pbl § 31-4



Innledning:

Jessenløkken er et sameie på Fagerborg fra begynnelsen av 1920-årene. Her er det økende ønske om bruksendring av deler av kjeller og loft for å utvide eksisterende leiligheter. Jessenløkken er blitt attraktivt for barnefamilier med sine gode uteområder og sentrale, men skjermede beliggenhet. Men siden leilighetene har begrenset antall soverom, er det flere som ser seg nødt til å flytte når barna blir større. Det er store loft- og kjellerarealer som står ubrukt, og derfor er det et potensial for utvidelse av hhv. leiligheter i 1. etasje og leiligheter i 3. og 4. etasje. En mer differensiert leilighetsstruktur vil gi bedre betingelser for barnefamilier til å bli boende.



Fagerborggt. 32 – bruksendring – redegjørelse – søknad om unntak

Jessenløkken har store vedlikeholdsbehov, og bruksendringer vil kunne gi verdifulle bidrag til sameiets økonomi. Generelt er man i sameiet svært opptatt av å ivareta området originale preg, og derfor forutsettes det at bruksendringer skjer uten, eller med minimale fasadeendringer.

Jessenløkken står på Byantikvarens gule liste.

Bruksendring i Fagerborggaten 32:

Per Backe som eier leilighet i 1. etasje i Fagerborggt. 32, leilighet H0102, seksjon 176, ønsker å utvide leiligheten ned til kjeller for å oppnå bedre plass og funksjonalitet for familien. Bruksendringen og tilhørende ombygging vil ikke innebære fasadeendringer.

Etter godkjenning av bruksendring fra PBE vil det bli fremmet sak på årsmøtet i sameiet om godkjenning av bruksendringen og reseksjonering. Hvis godkjenning blir gitt med 2/3 flertall, vil det bli søkt om reseksjonering samt videreført byggesaken med søknad om igangsettingstillatelse. Godkjenning fra styret i sameiet er gitt for å søke om rammetillatelse

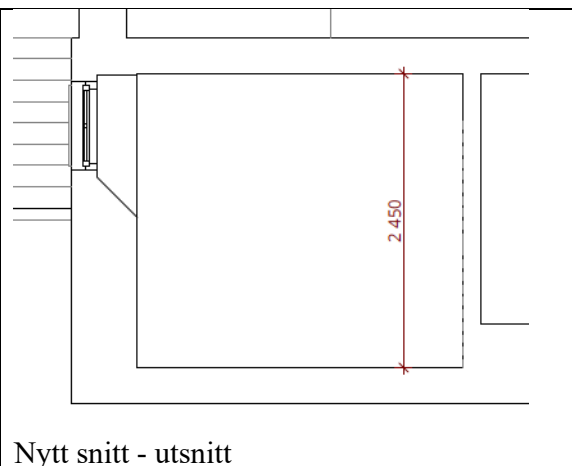
Bruksendring i kjeller – unntak fra TEK 17 iht. pbl § 31-4:

Det er ønskelig å omgjøre underliggende bod- og gangareal til soverom, gang, vaskerom og bad. Rommene vil kreve unntak fra TEK 17 mht. krav til romhøyde, krav til lys og utsyn og krav til energieffektivitet. Leiligheten har ikke trinnfri adkomst og er derfor ikke tilgjengelig for bevegelseshemmede. Det antas at unntak ikke er relevant for kravet til tilgjengelig boenhet i § 12-2 siden det er en eksisterende leilighet. Men subsidiært søkes det også om unntak fra dette kravet hvis det vurderes som relevant.

Begrunnelse for unntak:

Romhøyde - § 12-7:

Romhøyden blir minst 225 cm. Det er preakseptert unntak for romhøyde på minst 200 cm for bruksendring av tilleggsrom i egen bolig iht. TEK 17 § 1-2, 8. ledd samt § 12-7, 3- ledd. Selv om ikke disse bestemmelsene kommer direkte til anvendelse her, vil det være lignende situasjon. Bruksendringen vil skje direkte under overliggende leilighet. Overliggende leilighet har romhøyde på 280 cm.



Utsyn og lys § 13-7 og § 13-8:

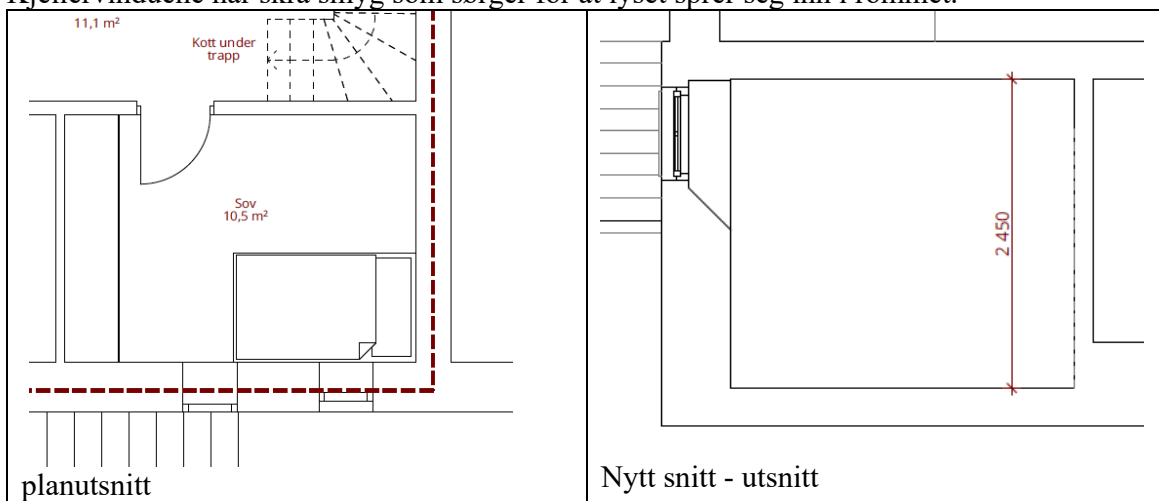
Det ønskes bruksendret til ett soverom / rom til varig opphold som vil kreve unntak fra krav i § 13-7 til dagslys og § 13-8 til utsyn. I § 1-2, 8. ledd gis det unntak fra krav til utsyn i § 13-8, såfremt bruksendringen er i samme boenhet. Som nevnt over for krav til romhøyde, vil situasjonen være tilsvarende som om tilleggsdelen tilhørte seksjonen. § 13-7, 2. ledd gir mulighet for unntak som omfattes av vilkårene i 1-2, 8. ledd, hvis rommet har minst ett vindu med mål $b \times h = 50 \times 60$ cm og sum av $b + h$ minst 150 cm.



I rommet som ønskes bruksendret til soverom, er det to vinduer som til sammen gir større flate enn vindusmålet over. Det er to vinduer, hver med mål $b \times h = 59 \times 73$ cm. Hvert vindu tilfredsstiller derfor kravene til bredde og høyde, men summen av $b + h$ for ett vindu blir 132 cm, som er mindre enn 150 cm. De to vinduene til sammen gir en vindusflate på $b \times h = 118 \times 146$ cm. og $b + H = 264$ cm.



Kjellervinduene har skrå smyg som sørger for at lyset sprer seg inn i rommet.



Lys og utsyn blir derfor vesentlig bedre enn minimumskravet iht. § 1-2, 8. ledd og § 13-7, 2. ledd. Vi mener derfor at lys og utsyn er godt ivaretatt og at det bør være grunnlag for unntak fra § 13-7 og § 13-8, selv om ikke unntaksreglene i § 1-2, 8. ledd kommer direkte til anvendelse.

Vinduene skal ikke brukes som rømningsvinduer siden det er to uavhengige rømningsveier i form av interntrepp og utgang via rømningskorridor til trapperom og det fri.

Det er utarbeidet brannprosjektering med tilhørende branntegninger, som er vedlagt søknaden.

Boligen i 1. etasje har alle funksjoner dekket. Vinduene her er store samt at det er utgang til terrasse og takhøyden er 280 cm.



Energieffektivitet - § 14-2 og §4-5:

Det søkes om unntak fra krav til energieffektivitet i § 14-2 og § 14-5.

I § 14-1 generelle krav er det bestemt at dersom kravene i kapitlet kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer. Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.

Her er det på grunn av utvendige vernehensyn og bygningstekniske forutsetninger med gammel kjellermur av tegl, ikke tilrådelig å etterisolere yttervegg. Det er normalsituasjonen i Oslos gamle bygårder. Kjellergulvet vil bli etterisolert så langt det er mulig uten at fundament og drenering påvirkes.

Bad og toalett – unntak fra § 12-9:

Unntak fra dette kravet er hjemlet i § 1-2, 8. ledd. Selv om ikke bestemmelsen kommer direkte til anvendelse her, vil situasjonen være tilsvarende.

Eksisterende leilighet som er fra ca. 1922, har et moderne bad i 1. etasje, men ikke iht. § 12-9 siden det ikke er plass til det.

Nytt bad i kjeller vil oppfylle kravene i § 12-9, og det er derfor ikke nødvendig å søke unntak fra kravet.

Sportsbod - § 12-10:

Alle leiligheter vil fortsatt ha sportsboder på minimum 5 m² og det er derfor ikke nødvendig med unntak for dette kravet. I likhet med praksis i f.eks. Ullevål Hageby, vil seksjonen avgi sin loftsbod til overliggende seksjonseiere i 2. og 3. etasje slik at de kompenseres.

Presedens:

Det er presedens for at PBE kan gi unntak fra TEK 17 fra krav til romhøyde, lys, utsyn, bad og toalett og energieffektivitet når boligen ellers dekker alle funksjoner. Dette gjelder også når det gjelder bruksendring av tilleggsareal som er fellesareal, altså når unntaksregelen i § 1-2, 8. ledd, ikke kommer til anvendelse.

Fagerborggt. 32 – bruksendring – redegjørelse – søknad om unntak

Vi viser for eksempel til *PBE saksnr. 202210591 Frognerveien 19 – tillatelse til endring* datert 19.09. 23, hvor det ble gitt unntak i forbindelse med bruksendring til to soverom og et bad i kjeller.

Bygningen er på *gul liste*, og det gis derfor ikke tillatelse til å utvide vinduer eller andre fasadeendringer. Det er heller ikke mulig å etterisolere murte kjellervegger, både av antikvariske og bygningsfysiske årsaker.

Konklusjon:

Vi mener at det er gode grunner for å gi unntak fra krav:

- til romhøyde i § 12-7, siden romhøyden blir minst 225 cm.
- til dagslys i § 13-7 og utsyn i § 13-8 siden vinduene til sammen har størrelse mer enn tilsvarende som rømningsvinduer.
- til energieffektivitet i § 14-2-14-5 pga. antikvariske og bygningsfysiske krav

Bruksendringen påvirker ikke antikvariske forhold siden det ikke gjøres fasadeendringer. Bruksendringen vil gjøre leiligheten større og gi totalt tre soverom, som gjør den velegnet som familieleilighet på lang sikt. Bruksendringen vil være positivt for Jessenløkken generelt i form av mer differensiert leilighetsstruktur og bedret økonomi for sameiet.

Styret har gitt sin godkjenning til at det søkes om rammetillatelse. En positiv avgjørelse på søknaden vil ha stor betydning for kommende årsmøte hvor det skal drøftes videre bruksendring av kjeller og loft.

Vi håper derfor at søknaden kan behandles så raskt som mulig.



Christian Borhaven
Sivilarkitekt mnl

Oslo 06.02.24

Kopi:

Per Backe pbacke@gmail.com



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.24

Selskapsnummer: 5303 Selskapsnavn: Jessenløkken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bjørn Hol er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Erik Røhne og Espen Daae er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

For

Mot

Sak 6 Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Årsmøtets samtykker til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bojan Djordjevic

Geir Kuvås

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Svein Haug

Magnus Wennberg

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Svein Haug (gjenvalg)

Espen Daae



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: 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 Jessenløkken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983698204

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

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.

Forslag til vedtak:

Bjørn Hol er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to seksjonseiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Det foreslås at Erik Røhne og Espen Daae velges som protokollvitner.

Forslag til vedtak:

Erik Røhne og Espen Daae er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 89

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 83

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 84

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-.

Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Utbygging av Fagerborggata 32

Som kjent har vi i sameiet de senere år diskutert og vurdert muligheten til utbygging av hhv kjeller og loft for de boenheter hvor dette er mulig. På privat initiativ har vi Per Backe og Anne Bergljot Kørner Petersen søkt om rammetillatelse hos Plan og Bygningsetaten med dette som formål. Søknaden ble sendt inn den 8. februar 2004 ved arkitekt Christian Borhaven v/Borhaven Arkitekter AS. Søknaden gjelder kun for vår leilighet i Fagerborggata 32, seksjon 176.

Bakgrunn

Vi har i lengre tid hatt et ønske om å utvide vår boenhet ned til kjeller, da vi er av den oppfatning at det er et stort og ikke utnyttet potensial i sameiets fellesarealer, dette i form at tidligere vaskerom, tørkerom og fyrrom som står tomme. Motivasjonen for å gjøre dette er enkel, vi trives svært godt i Jessenløkken og ønsker å bli boende her med vår familie. Dette er selvsagt noe vi er innstilt å betale for i form av:

- Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)
- Kostnader knyttet til sameiets installasjoner
- Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere
- Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

Endelig salgssum for fellesareal bør eller må avklares av en takstmann utnevnt av styret.

I vår oppgang er det et samtykke fra alle naboer at dette er det ingen innvendinger under den forutsetning av at eksisterende bodareal ikke minkes fra det som disponeres i dag.

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

- Økte inntekter fra salg av arealer.
- Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.
- Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid
- Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.
- Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer
- Potensielt bedre utnyttelse arealer

En viktig forutsetning for søknaden er at bruksendring av fellesareal i kjeller skjer uten, eller med minimale fasadeendringer. For mer informasjon om redegjørelse for bruksendring og tegninger se vedlegg.

Forslag til fremdrit

- Rammesøknad innsendt 8. februar 2024
- Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.
- Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.
- Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.
- Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.
- Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

Vi ber om årsmøtets samtykke til å utvide seksjon 176. Ved at felles arealet i kjeller under omgjøres fra fellesareal til privat eierseksjon. Rammen for utbygging er rammesøknad om utbygging av kjeller i Fagerborggata 32 for seksjon 176. Salgssummen avgjøres av styret etter en ny vurdering fra takstmann.

Styrets innstilling

På vårt ekstraordinære årsmøte den 1.11.23 ble en sak om å få utarbeidet en helhetlig plan for mulig utbygging av kjeller og loft på Jessenløkken nedstemt. Det kan derfor synes merkelig at det nå legges frem en sak om utbygging av kjeller. Styret har følgende kommentar til dette:

For det første har alle eiere en rett til å fremme saker for årsmøtet og styret har plikt til å legge frem saker som er innkommet innen fristen til behandling på årsmøtet.

For det andre skiller denne saken seg fra saken som var oppe på det ekstraordinære årsmøtet, ved at denne saken gjelder en enkelt utbygging, ikke en generell plan for hele sameiet.

For det tredje var motargumentene som fremkom på det ekstraordinære møtet først og fremst at sameiet ikke burde bruke opptil kr 500.000 for et planarbeid med stor risiko for at planene ikke ville kunne brukes.

Videre var mange opptatt av at en utbygging ville kunne innebære en begrensning av nåværende bodplass.

Styret støtter forslaget fra Per Backe av følgende grunner:

En gjennomføring av dette prosjektet medfører ingen kostnader for sameiet, bare inntekter i form av salgsinntekter og økte felleskostnader for Per Backe.

Det vil ikke gi mindre bodplass for andre sameiere.

Arealet som tenkes bygget ut ligger under Backes leilighet og kan derfor ikke bygges ut av noen andre, om dette på sikt skulle ha vært et tema.

Deler av arealet som er aktuelt for utbygging inneholder i dag en gammel oljefyr som ikke lenger er i bruk, og som ikke lenger kan brukes.

Beboerne som er berørt av prosjektet, har bekreftet at de ikke er imot utbyggingen.

Saken er til behandling i Plan- og bygningsetaten. Hvis det blir avslag på planen der før årsmøtet avholdes, trekkes saken.

På diskusjonsmøtet den 20.3.24 – møtet som egentlig skulle vært et vanlig årsmøte, men som ble omgjort til et diskusjonsmøte på grunn av at ikke alle hadde fått innkallingen – fremkom følgende innsigelser mot denne utbyggingen:

- Det kan være fuktproblemer som blir bygget inn og som på sikt vil kunne skade bygget.

Dette ble avkreftet. Det er ingen fuktproblemer i dette kjellerområdet.

- Det kan oppstå skader som senere vil kunne belastes sameiet.

Dette må ivaretas i den avtalen som vil måtte inngås med Per Backe.

- Manglende prisantydning.

Det foreligger en takst fra 2020 på kr 600.000,-, men prisen vil bli fastsatt etter en takst som styret vil innhente, sammen med opplysninger om pris i forbindelse med tilsvarende kjellerutbygginger andre steder.

- Kompleks reseksjonering.

Ved salg av fellesområder må det foretas en seksjonering, som berører beregningen av felleskostnadene. Dette innebærer at kjøper, Per Backe, må betale høyere felleskostnader, og alle øvrige sameiere, lavere felleskostnader. Det ble sagt at selve omgjøringen av eierbrøkene er en formalitet som er nokså omfattende. Dette er imidlertid ikke noe som vil berøre andre sameiere.

- Man ønsker ingen endring av vårt sameie.

Det var tydelig på møtet den 20.3. at mange har sterke følelser i forbindelse med endringer i vårt sameie. De aller fleste, også et enstemmig styre, ønsker å bevare Jessenløkkens spesielle særpreg slik det er i dag med bygningsmassen og utearealene, samt de brosteinsbelagte gatene. Og som vi vet, å bevare dette har også sin funksjon når for eksempel filmer fra tidligere tider skal spilles inn i Oslo.

Men, når man ser på bilder fra tidligere tider, er det foretatt endringer, både på bygninger og utearealene. Tidligere var det for eksempel gjerder rundt forhavene og en kiosk i forlengelsen av parken vår, Lille Jacob. Det ser heller ikke ut til å være noen motforestillinger når det gjelder å oppgradere og modernisere leilighetene, som til dels totalrenoveres og hvor stuer blir kjøkken og kjøkken soverom etc. Dette skyldes at dagens behov er annerledes enn de var for 100 år siden. Den gangen var det også behov for vaskerier i kjellerne og tørkeplass på loftet, noe det ikke er lenger i samme grad. Dette innebærer at det i dag er store arealer i kjellerne og på loftene som står ubrukt, samtidig som det er behov for større plass hos familier med flere barn.

I saken som nå er oppe til behandling vil en del av kjellerarealet som i dag ikke er i bruk, fordi det en gang var et vaskeri der, samt en stor oljefyr, kunne brukes for å gi Per Backes familie den større plassen de har bruk for.

Følelsene mot forandring hos en del som aldri har sett, eller kommer til å se disse arealene, er for styret vanskelig å forstå. Det er også noe udemokratisk over det at sameiere i andre kvartaler skal motsette seg endringer som de aldri vil bli berørt av.

- På diskusjonsmøtet den 20.3. ble det fremhevet at selv om denne saken ikke nødvendigvis er så problematisk, vil den danne presedens slik at andre også vil hevde at de har rett til tilsvarende utbygging, noe det da vil være vanskeligere å nekte.

Til dette vil styret si at hvis man ikke har argumenter mot denne utbyggingen, har man vel heller ikke argumenter mot tilsvarende utbygginger andre steder. I så fall vil det være ulogisk, irrasjonelt og ren forskjellsbehandling hvis man ville gå inn for å nekte utbygging. Men, hvis andre saker kommer opp som ikke er tilsvarende denne saken, for eksempel fordi andre sameiere berøres på en annen måte, eller kjelleren ikke egner seg like godt, for eksempel på grunn av fuktproblemer, så har sameiet muligheten til å si nei, siden alle slike saker må behandles på et årsmøte og må vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 49

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Jessenløkken Boligsameie 2024

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder, Bjørn Hol
- Styremedlem Bojan Djordjevic (På valg)
- Styremedlem Morten Knutzen
- Styremedlem Leif Dons
- Styremedlem Geir Kuvås (På valg)
- Varamedlem Magnus Wennberg (På valg)
- Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

- Svein Haug. (På valg)
- Erik Røhne (På valg)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Styret

- Styremedlem Bojan Djordjevic. Gjenvalg.
- Styremedlem Geir Kuvås. Gjenvalg.
- Varamedlem Magnus Wennberg. Gjenvalg.
- Varamedlem Svein Haug. Gjenvalg.

Valgkomité

- Svein Haug. Gjenvalg.
- Espen Daae, Kirkeveien 95. Ny.

I valgkomiteen for Jessenløkken Boligsameie

Svein Tore Haug

Erik Røhne

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Bojan Djordjevic (72 stemmer)

Geir Kuvås (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bojan Djordjevic

Geir Kuvås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Haug (74 stemmer)

Magnus Wennberg (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svein Haug

Magnus Wennberg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Espen Daae (68 stemmer)

Svein Haug (gjenvalg) (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Espen Daae

Svein Haug (gjenvalg)

Bjørn Hol /s/

Erik Røhne /s/

Espen Daae /s/

Jessenløkken Boligsameie

Org nr 983 698 204

Ordensregler

Disse ordensregler er fastsatt av årsmøtet i overensstemmelse med vedtektenes punkt 4.

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

- a. Seksjonseiere og brukere av en bruksenhet skal vise hensyn til andre seksjonseiere og brukere i sameiet.
- b. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre brukere eller sameiet.
- c. I tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det være alminnelig ro, og det er ikke tillatt med aktiviteter som støyer eller er til sjenanse for andre.
- d. Musikk- og sangundervisning tillates bare når styret har gitt skriftlig samtykke.
- e. Røyking skal skje slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere.
- f. Lufting gjennom dør eller vindu mot innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

§2. Sikkerhet

- a. Røyking og bruk av åpen ild i de innvendige fellesarealene er strengt forbudt.
- b. Alle seksjoner skal være utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Utstyret skal kontrolleres i henhold til bestemmelsene gitt av fabrikanten eller myndighetene. Seksjonseier har ansvaret for at denne kontroll skjer – også i seksjoner som utleies.
- c. Elektriske anlegg skal holdes ved like og benyttes etter forskriftene slik at brann ikke oppstår.
- d. Vannrør, sluk og avløp skal holdes ved like slik at det ikke skjer skade på bygningene.

§3. De enkelte seksjoner

- a. **Bygningsmessige forandringer** Forandringer som krever godkjenning av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjenning.
- b. Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.
 - i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
 - ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
 - iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
 - iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
 - v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.
- c. **Installasjoner/VVS** Detaljerte regler for installasjoner finnes på hjemmesidene, men i hovedsak gjelder:
 - I. rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid,
 - II. tilkopling av maskiner til varmtvannledningen er ikke tillatt,

- III. etablering av gulvvarme skal ikke skje ved tilkøpling til varmtvannsledningen,
- IV. elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftkanalene,

§4. Bruk av fellesareal

a. Fellesareal inne

- I. **merking av ringeklokker og postkasser** Callinganlegg skal være merket med navneskilt. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret. Postkasser skal være merket med navn på beboerne. Det skal brukes skilttype som er foreskrevet av styret.
- II. **nøkler** Nøkler til adgang til fellesareal skal oppbevares forsvarlig
- III. **vinduer** Den som åpner vinduer i fellesarealer, må selv sørge for at de blir lukket slik at det ikke skjer skader.
- IV. **dører** Dører inn til fellesarealer skal alltid holdes lukket og låst,
- V. **dør til egen seksjon** Hoveddøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret, Bakdøren til seksjonen skal være merket med navn. Dør og håndtak kan kun endres, skiftes eller males etter avtale med styret,
- VI. **tørkerom** Tørkerom på loft skal benyttes slik at det ikke er til ulempe for andre. Det må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander,
- VII. **vaskeri** Det finnes vaskeri i kvartal 1.
- VIII. **andre fellesrom** Det er ikke lov å privatisere fellesrom eller å benytte dem til oppbevaring av private gjenstander uten etter avtale med styret,
- IX. **private gjenstander i fellesareal** Trapper skal holdes fri for private gjenstander av enhver art. Bruk bodene eller seksjonen til oppbevaring av private gjenstander. Eksempelvis skal ikke sko, søppelposer, ski, kjelker, ved og akebrett henstilles i trapper eller fellesrom. Unntak fra denne regelen vil bli skiltet på stedet. Det er tillatt å ha dørmatte foran inngangsdørene til seksjonen.
- X. **barnevogner** Styret kan bestemme at barnevogner kan stilles i oppganger hvor det ikke er til hinder for evakuering ved brann eller adkomst til postkasser mm. Slik tillatelse vil bli gitt ved skilting på stedet,
- XI. **navneskilt** Seksjonen skal være merket med navn på eier eller leietaker. Navneskilt skal finnes på hoveddør og dør mot baktrapp.

b. fellesarealer ute Bruken av fellesområder skal skje slik at andre ikke sjeneres, og det skal ryddes etter bruk!

- i. **grøntområder** Grøntområdene er til felles bruk for sameiets beboere. Det er ikke lov å "privatisere" deler av grøntområdene ved oppstilling av private gjenstander. Styret kan gi tillatelse til midlertidig oppstilling av private gjenstander uten at dette gir anledning til enerett på bruk eller noen form for hevd. Sameiets hagemøbler og lekeapparater skal bare benyttes etter sitt formål. Bruk av engangsgriller er ikke tillatt, og bruk av andre griller er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for beboerne,
- ii. **foring** Det er bare tillatt å fôre fugler når det skjer på en slik måte at for ikke tiltrekker rotter og andre skadedyr. Utleggelse av enhver form for fôr på jorden tiltrekker rotter og er derfor forbudt.
- iii. **tørkeplasser** Tørkeplassene skal kun benyttes til sitt formål, og det skal ikke tørkes tøy på søndager og helligdager. Teppesbanking skal bare skje på tørkestativer og bare slik at tøy opphengt til tørk ikke blir tilsmusset,
- iv. **lekeområder** Bare barn skal benytte lekeområder og under tilsyn av en voksen. Feil på lekeapparater skal meldes til styret med en gang det konstateres,

- v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydding gjennomføres,
 - vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,
 - vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier
 - viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.
- c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

- a. Uoverensstemmelser mellom naboer bør søkes løst mellom partene.
- b. Kontakt styret hvis det ikke lykkes å bli forlikt.

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

- a. Ordensreglene sendes til alle sameiere og publiseres på sameiets nettsider umiddelbart etter de er vedtatt.
- b. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon skal sørge for at ordensreglene straks blir distribuert til alle leietakere i seksjonen.

Se for øvrig sameiets nettsider eller kontakt styret for mer informasjon.

Velkommen som ny sameier!

Vi vil gjerne ønske deg velkommen til oss i Jessenløkken Boligsameie!

Vi vil også gi deg litt informasjon som kan være nyttig for deg som ny eier.

Digital kommunikasjon

Aller først vil vi henvise til Vibbo.no hvor du logger deg på med ditt mobilnummer. Her finner du mye nyttig informasjon og nyheter – både om sameiet og om din egen bolig. Skal du pusse opp bør du lese «temaet oppussing».

Hva sameiet består av

Vårt sameie består av fire kvartaler med til sammen 212 seksjoner. Adressene er:

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

For søk i offentlige registre kan det også være nyttig å vite gårds- og bruksnummer:

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

Vi har en utleieleilighet i Jacob Aalls gate 60 som kan reserveres når man får besøk av familie og venner. Informasjon finner du på Vibbo.

Parkering

I kvartal 1 og kvartal 3 er det parkeringsplasser som prioriteres etter ansiennitet. Vi har også noen garasjer som alle sameiere kan søke på og som også tildeles etter ansiennitet.

Vi håper du/dere vil trives her på Jessenløkken. Ta gjerne kontakt med styret hvis du har spørsmål.

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

Styret har gjennomført en tilstandsanalyse på samtlige pipeløp i Jessenløkken Boligsameie.

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørgjennomføringer.

Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten ilegger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

Fyringsforbudet må tas særs alvorlig. Skulle brann oppstå som følge av bruk av ildsteder før skorsteinene er utbedret vil følgene for sameiet og den som forårsaker brannen kunne bli svært alvorlige. Dette selv om personskader ikke skulle oppstå.

Styret vil skriftlig irettesette enhver som bryter forbudet. Man vil gjennomgående se etter røyk fra pipene. Gjentatte brudd vil medføre krav om tvangsfravikelse av seksjon, og ethvert økonomisk tap som måtte bli påført boligsameiet som følge av brudd på forbudet vil bli belastet den som forårsaker tapet. Dette vil kunne utgjøre millionbeløp skulle en brann oppstå.

Fjernvarme er sameiets primære oppvarmingskilde. Ildsteder er dermed ingen nødvendighet for sameiet. Imidlertid er det et gode som mange setter pris på.

Det har de senere år blitt rehabilitert piper på initiativ fra seksjonseiere. Dette skal godkjennes av styret, og selvsagt utføres etter forskriftene som gjelder. Når ferdigattest er mottatt, kan pipeløpet tas i bruk.

Se nettsiden (jessenlokken.no) og kontakt styret for mer informasjon om dette.

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

Velkommen til ekstraordinært årsmøtet, onsdag 1. november 2023 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen (inngang fra baksiden).

Styret håper du leser gjennom sakene og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan kun avgis en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten som er vedlagt denne innkallingen leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie
avholdes onsdag 1. november 2023 kl. 18:00 i Majorstuen Kirkes lokale:
Kirkestuen.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen
2. **Innføring av IN-ordning og nødvendige endringer i vedtektene**
3. **Planlegging for utbygging av kjellere og loft**

Oslo,
Styret i Jessenløkken Boligsameie

Bjørn Hol Bojan Djordjevic Leif Dons Morten Dragland Knutzen Geir Sigurd Kuvås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

2. Innføring av IN-ordning og nødvendige endringer i vedtektene

2.1. Hva er In-ordning?

2.2. Hva er fordeler og ulemper?

2.3. Hva vil det koste?

2.4. Forslag til vedtak.

2.1.

En IN-ordning er en avtale vi inngår med OBOS Eiendomsforvaltning AS som gjør det mulig for den enkelte sameier å innbetale sin andel av sameiets lån, se vedlegg. Dette gir lavere felleskostnader for de som benytter seg av ordningen.

2.2.

Fordelen for den enkelte sameier er lavere felleskostnader. Hvis man har egenkapital eller lånebetingelser som er gunstigere enn betingelsene sameiet har (fra 13.10., 6,98% rente), kan dette være noe å vurdere.

Felleskostnadene for en sameier som i dag betaler ca 4000 i felleskostnader, vil få en reduksjon på ca 500 pr mnd. Og tilsvarende, vil 8000 i dag, gi en reduksjon på ca 1000,- pr mnd.

Ulempen er at man fortsatt, som før, står ansvarlig for sameiets gjeld sammen med resten av sameierne.

Fordelen for sameiet er at sameiets økonomi vil bedre seg hvis mange benytter seg av ordningen. Sameiets lånekostnader er en stor del av felleskostnadene og utgjør ca 1,8 mill mot våre øvrige utbetalinger på ca 15 mill pr år.

2.3

Kostnadene ved inngåelse av en avtale med OBOS-banken er pt. kr 25 000,- inkl mva. I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl mva pr år. Forretningsførerhonoraret er nå kr 320.000,-, dvs at sameiet må betale kr 15.840,- pr år for administrasjonen av avtalen.

For den enkelte sameier koster det kr 1875,- å benytte seg av ordningen.

2.4. Forslag til vedtak – som krever 2/3 flertall for å bli vedtatt.

Det inngås avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om individuell innløsning av sameiets lån på de betingelser som er angitt ovenfor. Følgende tillegg inntas i sameiets vedtekter, nytt pkt., 7-5:

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

3. Planarbeid for utbygging av kjellere og loft

3.1. Hvorfor ønsker styret dette?

3.2. Hva er fordeler og ulemper?

3.2. Hvilke risikofaktorer foreligger?

3.3. Hva vil være den videre prosess ved et eventuelt vedtak som foreslått av styret?

3.4. Forslag til vedtak

3.1.

For styret er det to hovedhensyn som gjør at styret vil anbefale at vi går videre med denne saken. For det første er det økonomien i dette.

Sameiets økonomi er anstrengt på grunn av vesentlig høyere pris på fjernvarme (fra tidligere år ca kr 3,5 til 4 mill, mens vi nå nærmer oss ca 6 mill) og en økning av festeavgiften fra kr 375.000 til kr 1,5 mill, pluss prisøkning på alle andre driftskostnader.

Hva inntektene for sameiet vil bli kan ikke sies sikkert da det vil være avhengig av hvor mange som benytter seg av muligheten og hva som betales pr kvm. Hvis vi anslår at 500 kvm vil bli bygget ut, til en kvm pris på 12.500, vil dette gi engangsinntekter på ca 6,2 mill samt økte inntekter på ca kr 250.000 pr år.

Det andre er at en utvidelse av boarealet for en del vil muliggjøre at man kan fortsette å bo på Jessenløkken selv om familien blir større. En stabilitet som er en fordel for naboskap, identitet og eierskap til sameiet.

3.2.

Fordelene for sameiet er nettopp nevnt. For den enkelte sameier som kan benytte seg av muligheten for å få utvidet boareal, vil dette kunne gjøre at man slipper å flytte. For de sameiere som ikke kan benytte seg av ordningen, fordi man bor i 2. eller 3. etg., vil det først og fremst være sameiets bedrede økonomi som vil være fordelene.

3.3.

Byggeteknisk sett vil innredning av loft og kjeller skje slik at eksisterende premisser for tetthet, lufting etc. ikke endres. Eksisterende loft er kalde, luftede loft, som vil opprettholdes ved at nye, innredete arealer vil bygges innenfor eksisterende takkonstruksjoner. Takflatene vil ikke endres bortsett fra at det vil settes inn noen mindre takvinduer samt eventuelt supplert med noen flere halvmåneformede takarker. For innredning av kjeller regnes det i utgangspunktet med at det ikke skal gjøres

fasadeendringer. Alle synlige endringer forutsettes å skulle godkjennes av Byantikvaren.

Instruksen som det ordinære årsmøtet vil bli invitert til å vedta, vil sikre sameiets økonomi i forbindelse med hver enkelt byggesak, se vedlegg.

3.4.

Den videre prosessen ved et positivt vedtak vil være at styret engasjerer et arkitektfirma til å se på hvilke utbyggingsmuligheter sameiet har. Her vil blant annet antall og plassering av vinduer være en begrensende faktor. Firmaet vil få i oppdrag å lage en helhetlig plan for sameiet som skal vise hvor det er mulig å bygge ut. Samtidig må det også vises hvordan lofts- og kjellerboder blir berørt og det må sikres at alle fortsatt skal ha boder på loft og i kjeller, selv om disse i noen tilfeller må flyttes.

Planen vil bli fremlagt på det ordinære årsmøtet neste år for behandling og eventuell godkjenning. Det betyr at det dette, ekstraordinære årsmøtet vedtar, er at styret bruker et arkitektfirma til utarbeidelse av underlaget til det ordinære årsmøtet, anslått kostnad maksimum kr 500.000. Det ordinære årsmøtet vil behandle, og eventuelt vedta, om man skal tillate utbygging. Et slikt vedtak vil da enten gå ut på at alle som ifølge planen kan bygge ut, seksjonerer dette som et tilleggsareal, og betaler for det, enten man bygger ut eller ikke, eller, kanskje mer naturlig, venter med seksjonering til utbyggingen blir aktuell.

Se ellers til informasjon i vedlagte forslag til instruks.

3.5. Forslag til vedtak – som krever alminnelig flertall for å bli vedtatt

Styret engasjerer arkitekt til utarbeidelse av planer for utbygging av kjeller/loft hvor det legges til grunn at areal direkte under/over leilighetene i hhv 1. og 3/4 etasje (kv. 3 har bare tre etasjer) skal tilseksjoneres disse arealene der dette er mulig.

Planen må vise hvilke økonomiske konsekvenser dette vil kunne få for sameiet, både i salgsinntekter og økte felleskostnader.

a. hvis seksjonering gjennomføres for alle.

b. hvis seksjonering kun gjennomføres for de som melder sin interesse.

Planen må legge frem tre alternativer for hvor mange dette kan være.

Saken, med utarbeidet plan, legges frem til behandling på neste ordinære årsmøte.

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

Jessenløkken Boligsameie - org.nr 983698204 (heretter Eierseksjonssameiet), c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass, Oslo.

Punkt 1.

Vilkår

Årsmøtet har den DATO besluttet å inngå en administrasjonsavtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om seksjonseierens mulighet for innfrielse av Eierseksjonssameiets Fellesgjeld.

Med Fellesgjeld forstås den gjeld som Eierseksjonssameiet har overfor lånegiver. Hver enkelt sameier hefter proratarisk for Fellesgjelden jf. Eierseksjonsloven § 30.

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets fellelåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette".

Eierseksjonssameiet forplikter seg til at innbetalingene fra seksjonseierne i sin helhet skal benyttes til nedbetaling av sameiets lån i, og gir OBOS Eiendomsforvaltning AS alle fullmakter som er nødvendige for å gjennomføre dette.

Administrasjonsavtalen kan maks gjelde for 4 - fire lån. Lånetype må godkjennes av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Såfremt en eller flere seksjonseiere har benyttet seg av muligheten til å innfri sin andel fellesgjeld så kan ikke Eierseksjonssameiet:

- endre løpetid
- foreta opplåning på lån som omfattes av denne avtale
- foreta ekstraordinær nedbetaling av lånet
- avtale avdragsfrihet

Eierseksjonssameiet kan etter undertegning av nærværende avtale ikke binde renten på lånet uten vedtak fra årsmøte. Det vil ikke være mulig for seksjonseierne å innfri sin andel av felleslånet i perioden hvor fastrenteavtalen løper.

Eventuelle innbetalinger til dekning av andel fellesgjeld i forkant av låneopptak, før denne avtalen er trådt i kraft, blir å anse som en innbetaling under samme betingelser som ovennevnte vilkår.

Punkt 2. *Forbehold*

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Punkt 3. *Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter*

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- Avtalen betinger full innfrielse av seksjonseierens andel av fellesgjelden.
- Seksjonseier vil få tilsendt en egen faktura for innbetalingen fra forretningsfører.
- Beløpet må være kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto 10 dager før forfall på lånet. Dersom beløpet ikke er kreditert Eierseksjonssameiets driftskonto innen avtalt dato vil beløpet bli returnert til seksjonseier.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at fakturaen er mottatt i tide.
- Den enkelte seksjonseier har kun anledning til å foreta en innfrielse på den totale restgjeld. Innfrielse kan skje to ganger pr år/halvårlig etter avtale.

Punkt 4. *Administrasjon*

Det opprettes et eget beløp, kapitalkostnader, på fakturaene for felleskostnader for de seksjonseiere som ikke innfrir sin andel fellesgjeld. Kapitalkostnadene blir fastsatt i forhold til avdrag og renter på eierseksjonssameiets lån fordelt etter sameiebrøken eller annen lovlig vedtatt fordelingsnøkkel.

Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader ved renteendringer på Eierseksjonssameiets lån vil bli korrigert på seksjonens fremtidige fakturaer for felleskostnader.

Punkt 5.

Vederlag

Denne avtale ligger utenfor den ordinære forretningsførerkontrakt. Som vederlag for denne tjenesten blir Eierseksjonssameiet belastet en engangskostnad p.t. pålydende kr 25 000,- inkl. mva. I tillegg påløper et administrasjonsgebyr per år på 10 % av årlig forretningsførerhonorar, minimum p.t. kr 6 600,- og maksimum p.t. kr 15 840,- inkl mva pr lån.

Punkt 6.

Varighet

Denne avtale opphører når de låneforhold som er omfattet av avtalen er innløst.

Denne avtalen opphører også parallelt med en eventuell oppsigelse av OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Punkt 7.

Tvisteløsning

Partene vedtar Oslo tingrett som verneting i alle tvister som gjelder forståelse av denne kontrakt.

Denne avtale er utstedt i 2 - to eksemplarer. Ett til hver av partene.

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS
Jessenløkken Boligsameie

For

Instruks for innlemming av kjeller og loft i eksisterende leilighet

1. Innledning	2
1.1 Byggningsmasse	2
Jessenløkken kvartal 1, 2, 3 og 4.	2
1.2 Prinsipper for utbygging	2
2. Byggeprosessen	2
2.1 Godkjenningsprosess	2
2.2 Nabovarsel før godkjenning	2
2.3 Ansvarsfordeling	3
2.3.1 Søknad om byggetillatelse	3
2.3.2 Byggherre	3
2.3.3 Ansvarshavende	3
2.3.4 Garanti for fullføring	3
2.3.5 Gebyrer m.v	3
2.3.6 Forsikring	3
2.3.7 Byggestart/tillatelse til igangsetting	3
2.3.8 Etterkontroll	3
3. Byggeperioden	4
3.1 Finansiering/kostnader	4
3.2 Krav til utføring	4
3.3 Krav til boder og eksisterende installasjoner	4
3.4 Ansvar for skade	5
3.5 Ansvar for krav	5
3.6 Ordensregler	5
4. Ved endt utbygging	5
4.1 Justering av felleskostnader	5
4.2 Engangsvederlag for utnyttning av loft/kjellerareal	6
5. Andre forhold	6
5.1 Oppstart	6
5.2 Søknad om bruksendring og reseksjonering	6
5.3 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse	6
5.4 Ansvar ettersom ikke utbygging blir gjennomført eller at seksjonseier fraflytter under påbyggingen	6
5.5 Styrets rett til å stanse byggearbeidene	6
5.6 Ferdigbefaring	6

5.7 Økonomisk ansvar	7
5.8 Etterfølgende seksjonseier	7

1. Innledning

Denne instruksjonen gjelder for utbygging og reseksjonering av fellesareal på loft og kjeller der slikt areal kan direkte tilknyttes den eksisterende eierseksjonen. Dvs. kan få direkte tilknytning enten over (loft) eller under(kjeller). Utbygging som er beskrevet skjer innvendig og ev. utvidelser av vinduer, etablering av fransk balkong og takterrasse eller andre fasadeendringer er søknadspliktige tiltak som ikke omfattes av denne instruksjonen.

1.1 Byggningsmasse

Jessenløkken kvartal 1, 2, 3 og 4.

1.2 Prinsipper for utbygging

Utbyggingen skal ivareta gårdens utvendige særpreg, og tilfredsstillende de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved å følge retningslinjer ilagt av årsmøtet, styret, PBE og Byantikvaren.

2. Byggeprosessen

2.1 Godkjenningsprosess

Seksjonseier som ønsker å bygge ut, må søke styret.

En slik søknad skal inneholde:

- Til søknaden skal det vedlegges tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50.
- Dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. Oppmåling skal utføres av takstmann valgt av styret.
 - Denne oppmålingen legger grunnlaget for kjøpesummen for arealet.
- Plan for omlegging av fellesinstallasjoner som strømfordelinger, rør, boder osv. Ved evt demontering av gammelt utsyr skal egne hensyn tas, jf. 3.2.
- Plan for brannforebyggende tiltak.
- Planen skal sikre at bygningsmassen ikke foringes

2.2 Nabovarsel før godkjenning

Seksjonseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/seksjonseiere av tilstøtende leiligheter i samme oppgang. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges

nødvendig kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret.

2.3 Ansvarsfordeling

2.3.1 Søknad om byggetillatelse

- Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse fra PBE.

2.3.2 Byggherre

- Seksjonseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

2.3.3 Ansvarshavende

- Den enkelte seksjonseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

2.3.4 Garanti for fullføring

- Garanti overfor sameiet for fullføring av prosjektet innen rimelig tid, og for erstatning av evt. skader, gir seksjonseier ved undertegnelse av avtale.

2.3.5 Gebyrer m.v

- Seksjonseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

2.3.6 Forsikring

- Seksjonseier må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

2.3.7 Byggestart/tillatelse til igangsetting

- Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.
- Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningssetaten, herunder byggetillatelse, eventuell andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

2.3.8 Etterkontroll

- Om styret krever det, skal det gjennomføres en ferdigbefaring med takstmann. Kostnaden for dette skal dekkes av seksjonseier.

3. Byggeperioden

3.1 Finansiering/kostnader

Den enkelte seksjonseier betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

3.2 Krav til utføring

Seksjonseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

Seksjonseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, som å ivareta kalde tak og motvirke sopp og råte. Sameiet ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene for å påse at utbyggingen ikke foringer bygningsmassen. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av seksjonseier.

3.3 Krav til boder og eksisterende installasjoner

Seksjonseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller som berøres. For eksempel ventilasjonskanaler, boder m.v.

Berørte installasjoner kan flyttet ut i fellesarelaet for å frigjøre mer areal etter avtale med styret. Dersom styret godkjenner en slik flytting skal utbygger lage en plan for fjerning som ivaretar funksjonen til det berørte fellesanlegget under og etter arbeidet samt ta kostanden ved flytting av den/de berørte(e) installasjonen(e). Dette skal inngå som en del av søknaden til styret som utbygger skal utarbeide iht. punkt 2.1.

Eldre installasjoner som ikke er i bruk kan fjernes etter avtale med styre. Dersom styret godkjenner en slik flytting skal utbygger lage en plan for fjerning samt ta kostanden ved flytting av den/de berørte(e) installasjonen(e). Dette skal inngå som en del av søknaden til styret som utbygger skal utarbeide iht. punkt 2.1.

Dersom boder berøres skal seksjonseier bygge nye boder som tilfredsstillere kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på lofts boder skal være 4 kvm. Målereglene iht NS3940 skal følges. Plasseringen skal avtales med styret.

Fellesinstallasjoner knyttet til sameiet som vann, el og pipeløp som innlemmes må fortsatt være tilgjengelig for inspeksjon etter utbygging.

Om styret mener det er behov kan styre hente inn en egen vurdering av arbeidet. Dette vil og skje på utbyggers regning.

3.4 Ansvar for skade

Seksjonseier er ansvarlig for alle skader på sameietets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv. Seksjonseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Seksjonseier pålegges å reparere/ erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

3.5 Ansvar for krav

Seksjonseier forplikter seg til å betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som sameiet måtte ha eller få så snart sameietets styre anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i felleskostnadene.

3.6 Ordensregler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.

Byggeavfall skal kastes i egnet beholder, for eksempel kontainer. Seksjonseier er ansvarlig for at alt byggeavfall blir fjernet fra sameietets fellesområder innen rimelig tid. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Sameietets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l. Sameietets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge seksjonseier å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

4. Ved endt utbygging

4.1 Justering av felleskostnader

Ved beregning av felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (heretter: Bruksarealet, BRA)

Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

Felleskostnaden for den utvidete seksjonen fastsettes etter en kontrollmåling. Det nye arealet legges til den originale seksjonen og felleskostnaden justeres iht. sameiebrøken.

4.2 Engangsvederlag for utnyttning av loft/kjellerareal

For lofts- og kjellerareal betales en pris som er kr. 12.500,-pr. Kvm.

Prisene på loft- og kjellerarealer økes årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2025. Årsmøtet kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret.

5. Andre forhold

5.1 Oppstart

Arbeidene skal ikke starte før avtalt kjøpesum står på sameiets konto.

5.2 Søknad om bruksendring og reseksjonering

PBE anbefaler en samlet søknad som omhandler både bruksendring av fellesareal og reseksjonering. (Ref. (saksnr.): 202306801 – 3)

5.3 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse.

Sameiets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte utbygginger. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Søknad om ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt. Dette for å sikre tilgang til fellesinstallasjoner i det som tidligere var fellesareal.

5.4 Ansvar ettersom ikke utbygging blir gjennomført eller at seksjonseier fraflytter under påbyggingen.

Dersom seksjonseier ikke overholder frist for fullføring i tråd med pkt. 5.3, har styret anledning til å pålegge seksjonseier å avslutte prosjektet. Dersom seksjonseier under byggeperioden selger seksjonen, plikter vedkommende å informere ny seksjonseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

5.5 Styrets rett til å stanse byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene og/eller brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

5.6 Ferdigbefaring

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggt tekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene, innen ett år av ferdigstillele. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. 2.3.8)

Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

5.7 Økonomisk ansvar

Seksjonseier plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til utbyggingen.

På kjøpstidspunktet overtar seksjonseier ansvaret for utbygging og vedlikehold av arealet, herunder ansvar for å rette ev. feil og mangler som måtte oppstå. Ansvaret for arealet vil være tilsvarende som øvrig areal, for eksempel vil fellesinstallasjoner som for eksempel soilrør og pipeløp som ellers ville vært sameiets ansvar fortsatt være sameiets ansvar.

Arealet vil innlemmes i sameiets byggeforsikring.

5.8 Etterfølgende seksjonseier

Dersom seksjonseier selger seksjonen, er overdragende seksjonseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny seksjonseier har overtatt ansvaret.

5303 Jessenløkken Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
KIRKEVEIEN 85

Dato: 08.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495896
7973961

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20240807 for KIRKEVEIEN 85.

GNR. 216 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1922.

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

20967 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

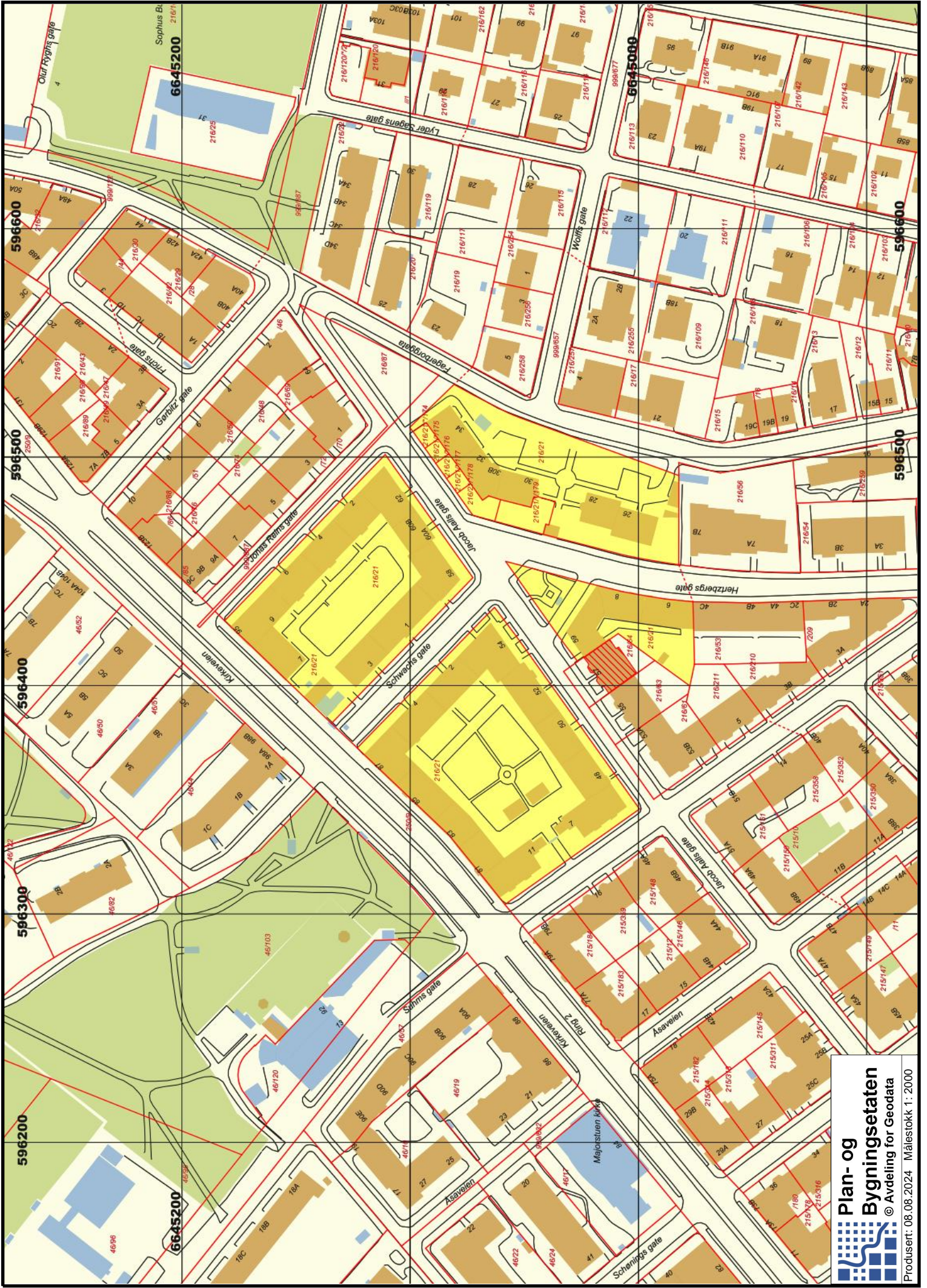


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen
Frøydis vei 17 B
1185 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201209553-5 Saksbeh: Morten Trydal Dato: 28.11.2014
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: KIRKEVEIEN 85 Eiendom: 216/21/0/0
Tiltakshaver: Kirsten Haune Adresse: Kirkeveien 85, 0364 OSLO
Søker: Autorisert rørleggermester Kjell Svane Hansen Adresse: Frøydis vei 17 B, 1185 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/repasjjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 85

Det vises til søknad om ferdigattest av 01.02.2013.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.11.2014 av:

*Morten Trydal - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang*

Kopi til:

Kirsten Haune, Kirkeveien 85, 0364 OSLO, janpnagel@getmail.no



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

G.E.Bentzen & Co AS
Enebakkveien 117
0680 OSLO

Dato: 23.05.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201204661-6 Saksbeh: Morten Trydal
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	KIRKEVEIEN 85	Eiendom:	216/21/0/0
Tiltakshaver:	Hanne Gjørtz	Adresse:	Kirkeveien 85, 0361 OSLO
Søker:	G.E.Bentzen & Co AS	Adresse:	Enebakkveien 117, 0680 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - KIRKEVEIEN 85

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 21.05.2012.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.05.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Hanne Gjørtz, Kirkeveien 85, 0361 OSLO, hgj@kud.dep.no

Vedlegg:



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Orientering om klageadgang



Oslo

S-132GO

Vestre bydeler III

Vedtaksdato: 03.02.1939

Vedtatt av: Arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [193901367](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 847, 981, 16082, V211243, 17353, 25161, V241293, 3483, 54052, V311090, V126462, 38476, V110764, 41972, V241293N2, V110494, 31950, V200905, V070199

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKT 172A**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:

Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:

Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".

Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.

Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult. Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en

bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra og tilbringelse av gods, tilstrømming av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:

" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:

1. Boliger. 2. Forretningslokaler.

I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til mur livets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i

vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front- (ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

- § 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m² og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.
- § 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.
- § 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomten som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.
- § 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.
- § 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmoniserende arkitektur.
- § 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.
- § 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakter mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).
- 9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.
- 9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.
- 10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.
- 11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
- 12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:

På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nord for nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkeveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkeveien.
- 2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

=====

VEDTEKT 172B**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE.**

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr	Vedtatt	Godjent av bystyret	Stadfestet av dept.	Byplan
170	6/4-37	20/1-1938	3/2-1939	I B.III
172B	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
176	27/9-38	16/10-1942	22/12-1942	I B.IV
200	Del av Grunerløkka	23/5-1947	26/9-1947	I B.I
180	29/8-39	27/8-1942	6/11-1942 (s-176)	I B.I
182B	28/11-39		28/4-1947	Ø B. V
187	23/4-40			I B. V
195	16/8-38	(Maks ges. + 12.0) par. 19 havneloven		Sjursøya

Byplanvedtekt.

§ 1.

- A. Det tillates med de nedenfor under p. B nevnte unntak bare ført opp bygninger bestemt for boliger eller forretningslokaler forutsatt at disse ikke er i strid med bygningsvedtektenes par.63 - 1. Det er dessuten adgang til oppførelse av stall, garasje eller lignende bebyggelse til oppbevaring av driftsmidler.
- B. Unntatt fra foranstående er arealer som er satt av til:
1. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på reguleringsplanen merk. "Off. bebygg."
 2. Industribebyggelse, på reguleringsplanen merket med gult. På tomter, hvor det finnes eldre industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygning av disse selv om de ikke ligger på de foran nevnte arealer.

§ 2. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er angitt er byggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser og side og bakbygninger er her tillatt i sånn utstrekning at bygningslovens krav til lys og luft for oppholdsrom for mennesker tilfredsstilles. Denne bebyggelses høyde må ikke overstige de tilhørende gårdsroms minste utstrekning:

Er gårdsrommet uregelmessig kan bygningsrådet fastsette en gjennomsnittshøyde.

Hvor flere gårdsrom støter til hverandre og er sikret mot bebyggelse, skal bygningsrådet kunne beregne høyden i forhold til disses sammenlagte utstrekning.

På side og bakbygninger tillates ikke tilbaketrunkne overetasjer over denne høyde, og taket skal være flatt med heldningsvinkel på maksimum 10 grader.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter iøvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygning eller er til hinder for gjennomføringen av byplanen.(Denne paragraf er i den foreliggende form vedtatt av reguleringsrådet 6/6 og 8/8-1944, godkjent av "ordføreren" 30/11-1944 og stadfestet av innenriksdepartementet 9/1-1945)

§ 3. Bygningen skal føres opp til den største gesimshøyde som er fastsatt ved byplanen. Hvor det ikke er påført gesimshøyder eller etasjeantall skal bebyggelsen føres opp til den største høyde som er tillatt etter vedtekt til bygningsloven par 71

Over gesimsen kan - eventuelt skal - føres opp overetasjer i slikt antall og innenfor den vinkel, som er anført på reguleringsplanen. Hvor ingenting er anført om takvinkelen skal overetasjen ligge innenfor en

hellingsvinkel på 45 grader. Mellom overetasjen og gesimsen skal taket være flatt, taket for øvrig skal være flatt med en hellingsvinkel på maksimum 10 grader.

- § 4. Bygningene skal på alle fra gaten synlige sider (heriblant også branngavler, for så vidt disse ikke er dekket av nabohus) ha fasademessig utstyr. De forskjellige bygningers ytre skal for sammenhørende bygningsgrupper være i det vesentlige i samsvar med hverandre, utført i noenlunde ensartede materialer og farge samt - så vidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.
- § 5. Hvor det er regulert tilbaketrukket byggelinje skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent "parkgjerde" av høyst 0,50 m høyde. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Innhegningen skal være av samstemmende ut- seende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av åpent område mellom bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1,80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 6. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

Særbestemmelser.

(på reguleringsplanen anført S.B.)

1. (Indre bydel III, vedtekt nr.170 og Vestre bydel III, vedtekt nr.172,B) Bebyggelsen rundt St.Olavs plass skal føres opp til den høyde for gesims og overbygning som er vist på plan og skjema vedtatt av Oslo reguleringsråd 22. oktober 1936. Fasade mot gårdsplass kan føres opp til samme høyde. Langs de tilstøtende gater skal hovedgesimsen på de tomter som støter til plassen føres opp til samme høyde og over denne kan det føres opp overetasjer innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.
2. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen i kvartalet mellom Torget - Kirkegata - Karl Johans gate - Kongens gate skal hovedgesimsen ligge omkring kote + 28,0 hvorover det skal være balustrade med overkant omkring + 29,0. Over hovedgesimsen skal oppføres overetasje, 3,0 m høy og 1,20 m tilbaketrukket fra fasadeflukten. På Torget 2's fasade mot Kirkegata skal 1ste etasjes ytterflate legges ca. 2,25 m tilbaketrukket fra den tidligere bestemte gatelinje (sidepartiene). Det derved frilagte areal reguleres som fortau, men med adgang til anbringelse av søyler for de overliggende etasjer. (siste avsnitt er vedtatt av reguleringsrådet 31/1 og 11/4-1939)
3. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mot Karl Johans gate mellom Rosenkranzt gate og Universitetsgata skal overetasje eller arker på kote + 28,80. Takene skal overkant av hovedgesims ligge på kote +26.30 og overkant ha samme helling som nr. 33 og ingen del (skorstener og ventilasjonspiper unntatt) ligger over kote + 32,30.
4. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På bebyggelsen mellom Nedre Hammersborg gate - Møllergata - Krist kirkegård - Just Høegs gate kan taket ha en hellingsvinkel på inntil 30 grader.
5. Opphevet ved vedtak av 24/8-1943.
- 6a. (Indre bydel III, vedtekt nr.170) På Storgatas vestsida mellom Youngs gate og Bernt Akers gate skal 1ste etasjes byggelinje være 7,0 m tilbaketrukket fra gatelinjen og fortauet med en fri høyde på minst 4,5 m tillates anbragt på denne del. 6b. Bæresøylene i 4,5 meters høyde utføres med det minste tverrsnitt som statiske hensyn tilsier.
7. Opphevet ved vedtak av 11/3 og 6/5-1947.
8. (Indre bydel IV, vedtekt nr.176) I den indre fløybebyggelse i kvartalet mellom Stenersgata - Lybekkergatas forlengelse - Karl 12's gate - Gunnerus gatas forlengelse og Nygata kan rom til varig opphold for mennesker bare innredes i de to øverste etasjer.
9. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Bebyggelsen mot Fridtjof Nansens plass skal ha 2 etasjers oppbygg over hovedgesimsen med ubrudt fasadevegg 2 m innenfor reguleringslinjen.

10. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) Fasaden langs Drammensveiens sørside mellom Observatoriegata og Cort Adellers gate skal utføres etter en samlet felles plan, tiltrått av alle grunneiere. Den i byplanen regulerte gesimshøyde og byplanvedtektens bestemmelse i par. 3 er ikke obligatoriske, men gesimshøyden er fastsatt som maksimumshøyde.
 11. (Indre bydel I, vedtekt nr.180) I havneområdet er den under par. 3 nevnte gesimshøyde ikke obligatorisk idet de tall som er fastsatt i byplanen angir de største tillatte høyder.
- § 7. Reguleringsrådet, eller hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtektene hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

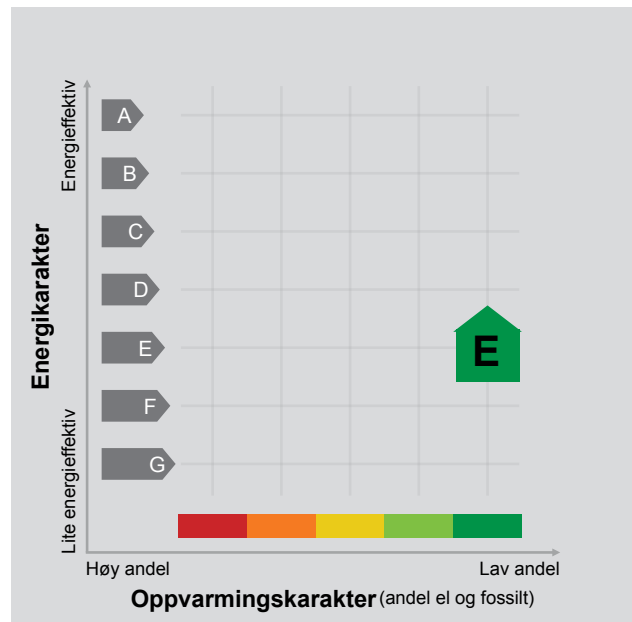
Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

ENERGIATTEST

Adresse	Kirkeveien 83
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80526059
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-26943
Dato	18.09.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



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.

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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1924

Bygningsmateriale:

BRA: 89

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kirkeveien 83	80526059	H0201	25	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1924

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	36 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	89 m ²
Totalt BRA	89 m ²
Oppvarmet luftvolum	249 m ³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	61,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,34 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
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 årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,81

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.8.2019

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.012
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	72,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	140,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 869 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 411 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,31 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 869 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 251 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 619 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 869 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %
--------------------------------------	--------

VEDTEKTER

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøte 29.11.18 og 16.03.21. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 01.11.23

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Jessenløkken Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 04.09.1984.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 208 boligseksjoner (helårsboliger) og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 216, bnr. 21 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter hageparseller for seksjon 174,175,176,178 og 179.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold senest 14 dager etter faktisk overtakelse. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Bare registrerte seksjonseiere mottar meddelelser og innkallinger fra sameiet og forretningsfører.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

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. Seksjonseier plikter å sørge for at navn eller seksjonsnummer er oppført på døren til boder som benyttes.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller sameiet påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Forandringer som krever godkjenning av offentlig myndighet skal kun gjennomføres etter at godkjent søknad foreligger. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke hvilke forandringer som krever offentlig godkjenning.

Følgende endringer i bruksenheten er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke eller etter vedtak i sameiermøtet der dette følger av lov eller vedtekter.

- i. endringer i fasader eller tiltak som påvirker fellesarealer
- ii. forandringer i eller ombygging av bærende konstruksjoner
- iii. endringer i tilslutning av ovner eller peiser til sameiets røykløp
- iv. forandringer i eller ombygging av sameiets rørsystem/infrastruktur
- v. rehabilitering av bad og kjøkken der dette påvirker felles installasjoner, felles røropplegg, bytte av sluk mv.

(6) Kostnader til de- og remontering av utvendige installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Enerett til bruk

(1) Garasjetak

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal: 167, 168 og 169. Eneretten til bruk gjelder garasjetaket. Den enkeltes seksjonsenerett gjelder utomhusarealene innenfor byggets gjerder, det vil si foran og på sidene av seksjonene med grenser mellom seksjonene etter tidligere skillelinjer. Eneretten gjelder frem til annet ev. fastsettes av årsmøtet som vedtektsendring av hensyn til garasjetaket. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Sameiet har vedlikeholdsansvaret for garasjetaket. Seksjonseierne har vedlikeholdsansvaret for plener, bed, beplantning, plattinger og andre innretninger på sine areal.

- Ved bruk av takareal skal det tas tilbørlig hensyn til at asfaltbelegget fungerer som membran til garasjeanlegget. Ingen bruk av takareal skal finne sted utenfor plattinger. Seksjonseier er ansvarlig for skader på garasjeanlegget som følger av uaktsom bruk av takareal (culpa).

- Seksjonseier må med minst 14 dagers varsel rydde garasjetaket for plattinger, innretninger og gjenstander, slik at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av taket.

- Renhold av renner og sluk tilknyttet de tildelte takarealene er seksjonseiers ansvar, og må finne sted minst hver vår og høst. Oppdager seksjonseier mangler eller skader ved membran, avrenningssystem eller taket for øvrig må det rapporteres til styret uten ugrunnet opphold.
- Det skal ikke oppføres bygg eller faste eller midlertidige innretninger (ut over plattinger) på de tildelte arealene uten forutgående skriftlig godkjenning av styret. Styret skal ta hensyn til om øvrige seksjonseiere i bygget har innsigelser før det fattes vedtak.
- Det skal ikke plantes på tak eller plattinger. Dog kan det settes opp krukker med planter i tråd med strøkets preg, så sant de kan flyttes med håndkraft (ikke maskinelt) og det ikke medfører fare for skader på taket.
- Styret kan i samarbeid med seksjonseier ordne med lås til porter.
- For øvrig gjelder sameiets vedtekter og husordensregler for arealene

(2) Reposer i baktrapper

Seksjonseiere i Hertzberggate 6 og 8 samt Jacob Aalls gate 59 (grensende mot Hertzbergs gate 8) har sammen enerett til bruk av areal på reposer i baktrappene. Seksjonseierne har for egen regning rett til å bygge bod på arealet man har enerett til. Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. For enerettsarealet gjelder følgende bestemmelser om vedlikeholdsplikt og bruk:

- Avgrensningen av bodene skal forholde seg til det naturlige innhaket i reposit og arealet deles likeverdig mellom de seksjoner som deler repos.
- Bodene må brannsikres forskriftsmessig og i samråd med styret, og evt. nødvendige godkjenninger må foreligge før etablering. Seksjonseiere må også følge krav om utforming fra styret.
- I forkant av bodbygging må seksjonseiere slutte seg positivt til at alle fremtidige vedlikeholdskostnader tilfaller seksjonseier, og eventuelle fremtidige eiere av den enkelte seksjon.
- Dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes skal sameiet kunne iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak på seksjonseiers regning.

Ved eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å følge bestemmelsene om bruk og utføre vedlikehold etter disse bestemmelsene for enerettsarealet, jf. eierseksjonslovens §32 siste ledd.

4. Ordensregler

(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen. Den enkelte seksjonseier er pliktig til å sørge for at ordensreglene overholdes, og at bruken av leiligheten er i overenstemmelse med ordensreglene.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 32 parkerings- og garasjeplasser og 4 ladeplasser for el-biler som er fellesareal. Plassene leies ut fra sameiet etter nærmere bestemmelser vedtatt av styret.

5-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede

disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6. Vedlikehold

6-1 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/verandaer/balkonger). 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) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. Ved seksjonseiers utskifting av vinduer og dører tilknyttet seksjonen skal styrets spesifikasjoner følges (farge, størrelse, materiale og brannkrav).

(3) Seksjonseier skal vedlikeholde innvendige flater på verandaer og balkonger som ligger til bruksenheten. Dette gjelder også utstyr som seksjonseier selv har satt opp.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Brannslukkerapparatet (pulver) som dekker kravet til å være hovedslukkemiddel i boligen, er sameiets eiendom, og skal ikke fjernes av seksjonseier fra boligen. Det samme gjelder røykvarslere

montert i regi av sameiet. Styret organiserer felles 5-årskontroll av hovedslukkemiddelet, men seksjonseier har løpende ansvar for jevnlig å kontrollere at slukkemiddel og røykvarslerer fungerer.

(8) Vedlikehold og ansvar for vedrørende installasjoner/vvs innebærer blant annet at rør med vann og avløp skal holdes frostfritt til enhver tid, tilkopling av maskiner til varmtvannledningen ikke er tillatt, etablering av gulvvarme ikke skal skje ved tilkopling til varmtvannsledningen, og elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftkanalene,

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

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

(11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere eller sameiet, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som iht opprinnelige føringer eller ombygginger/omlegginger i regi av sameiet er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom

særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

7-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 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.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.

Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseierens rettsetterfølgere, av dette .

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg

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

8-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder og 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 stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Bare fysiske personer kan være styre- og varamedlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styre- og varamedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

9-3 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.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. 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.

(2) 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.

9-5 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.

9-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. 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.

10-2 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.

10-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerens-

(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 8-2 (1).

10-4 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:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre- og varamedlemmer og valgkomite.
- 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 stede 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.

10-5 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 og uttale seg.

(2) Styre- og varamedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og 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. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

10-6 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.

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Nærings- og boligseksjoner som eies av seksjonseierne i fellesskap, er ikke tillagt stemmerett. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 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. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. 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) utleie av felleseide seksjoner som ikke tidligere har vært utleid, utleie til ny virksomhet eller fornyelse av vilkårene for eksisterende virksomhet som medfører vesentlige endringer for beboerne.
- g) endring av vedtektene.

10-9 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 etter (1) 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.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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 vesentlige 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.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 7.

10-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

11. Forretningsfører og andre

- a. Sameiet skal ha en forretningsfører.
- b. Det hører inn under styret å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
- c. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.
- d. Valgkomitéen med to medlemmer velges for ett år på sameiermøtet.
- e. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

12. Taushetsplikt

Tillitsvalgte og evt. ansatte hindre at uvedkommende for tilgang til det de har fått kjennskap til i virksomheten i sameiet om personlige forhold. Taushetsplikten gjelder ikke når ingen berettiget interesse tilsier at opplysningene skal holdes hemmelige.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.