

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Suhms gate 11
0362 OSLO
Gnr./Bnr.: 216/21
Seksjonsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 101 m²

Totalt bruksareal (BRA): 101 m²

Befaring

Befaringsdato: 19.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

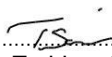
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	19.11.2024
Referansenummer	15064362
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-24-0191
Hjemmelshaver/selger	Preben Standal
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Preben Standal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	26.11.2024 16:54

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Suhms gate 11
Postnummer/sted	0362 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	216/21
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 20303 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1922		

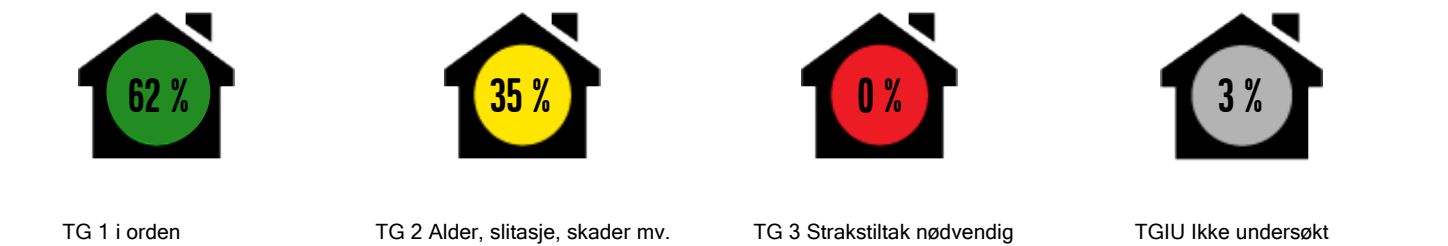
Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Jessenløkken Boligsameie beliggende i bydel St Hanshaugen, Oslo kommune. Sameiet består av 212 seksjoner. Fellesarealer opparbeidet med gruslagte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein. Valmet takkonstruksjon tekket med takstein (Taket er ikke besiktiget). Profilert entredør av tre med glassfelt fra ukjent årstall. Profilert bakdør av tre med glassfelt og brannklasse Ei30 fra 2013. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags fra 1997 og ukjent årstall. Badervindu med karmen av tre og et-lags glass med varevindu fra byggeår. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad og entre. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av: Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannbåren varme	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Loft		9		9	
		Loftbod			
1.etasje	76			76	
	Entre, bad, stue, kjøkken og soverom.				
Kjeller		16		16	
		2 kjellerboder			
SUM	76	25		101	
Total bruksareal: 101 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på 4m² og 12m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en loftbod på 9m² (BRA-e).
Loftboden har et totalt gulvareal (GUA) på 12m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 9m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 3m².

Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri og utvendig sykkelkur.

Leiligheten inneholder 76m² P-ROM og 0m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 1997, (datostempling på sluk).
Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil med belysning. Dusjhjørne med glassfelt og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i himling. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast.

Oppgraderinger:
2017
Overflate oppgraderinger av flis på flis og ny innredning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt påregnes.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Avløpsrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken fra 2020.
Gulvflater belagt med parkett. Veggflater av malt trepanel. Malt himling med downlights. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av stein. Oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med kullfilter. Naturlig avtrekksventil på vegg. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Komfyrvakt er etablert.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.
	Overflater gulv	Det er observert moderat bruksslitasje på parkett.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater vegger	Trepanel bærer preg av alder og slitasje, behov for overflatebehandling.
	Avløpsrør	Avløpsrør i konstruksjon er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett kombinert med fliser med gulvvarme i entre. Malte veggflater. Malt himling. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom og entre.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv	Parkett i stue og soverom bærer preg av slitasje. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser ved dør til bad. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.
	Innerdører	Originale innerdører bærer preg av alder og slitasje.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Kakkelovn i stue fra ukjent årstall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue.

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

 Skjevhetsmåling

Største målte avvik er målt i stue/kjøkken. Avviket er målt til 30 mm. Lengde: 4,96 meter.

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

Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Hovedstoppekran lokalisert i kjeller. Leiligheten er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer kombinert med elektrisk gulvvarme på bad og entre. Tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk på bad samt naturlig avtrekksventil på kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Ventilasjon

 Stakeluke

Stakeluke er lokalisert i kjeller

 Hovedstoppekran

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
--

 **TG 2** Vannbåren varme

Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ja, downlights i himling på kjøkken.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Leiligheten har delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Selger opplyser om egeninnsats og ufaglært arbeid ved downlights på kjøkken.

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Profilert entredør av tre med glassfelt fra ukjent årstall. Profilert bakdør av tre med glassfelt og brannklasse Ei30 fra 2013. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags fra 1997 og ukjent årstall. Baderomsvindu med karmen av tre og et-lags glass med varevindu fra byggeår.



TG 1

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

Dører



TG 2

Vinduer

Vinduer i stue, soverom og bad er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det er ikke utført stikkprøvekontroll av vinduet på bad grunnet tilkomst.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Branninstruks henger ved ytterdør.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Bad: 2,40 meter.
Stue/kjøkken: 2,77 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon vedrørende rehabilitering av bad, datert: 20.11.2024.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.11.2024 Arbeidene gjelder: - Nye stikkontakter, brytere, belysning, termostat for varmekabel på bad
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 09.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

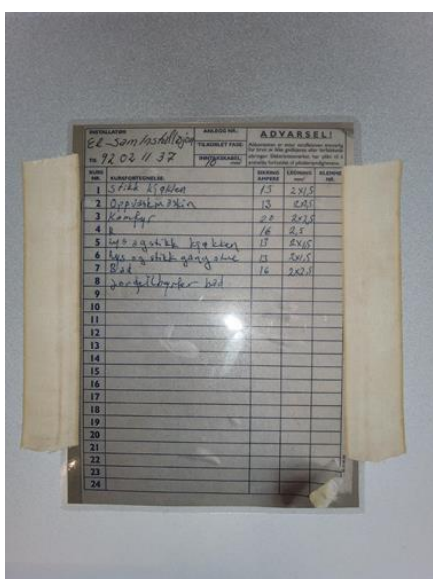
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

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

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240191	
Adresse	Suhms gate 11			
Postnr.	0362	Sted	OSLO	
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver		
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	13 år og 10 måneder.	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr		
Selger 1 Fornavn	Preben	Etternavn	Standal	

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

LSI Spesialinnredninger

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

oppgradert bad, flis på flis + nye møbler

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det er ladestasjoner som tilhører sameiet

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 Kommentar

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 Kommentar

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 Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 Ø Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

Deres ref.: 199240191 . Vår ref.: 5303-1-001

Dato: 04.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr: 983698204
Seksjonseier: Standal, Preben
Medeier:
Leilighetsnummer: 001
Adresse: Suhms Gate 11, 0362 OSLO
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 216
Bnr. 21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Adm.avtale sameie
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon. Alle meglerhenvendelser skal rettes til styrets e-post: 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 garasje plasser for bil og 3 garasje plasser for motorsykler til 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 måneders 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-mailadresse og telefonnummer.
- Vedlikeholdsbehov iht. vedlikeholdsnøkkelen 2016 (ikke blitt utført pr. 15/8-17).
- Nøkkelbestilling utføres av styret.
- 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 måned før låneforfall for inngåelse av avtale etc. E-post 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:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	17 669 126,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 656,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnad 1	568,00	
Felleskostnader	4 088,00	

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

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2.160,-
Fradragsberettigede kostnader:	4.396,-
Annen formue:	60.999,-
Gjeld:	103.061,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	70 067,00
Kapitalkostnader:	1 701,38

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 067,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Ottar Hol, e-post: styret@jessenlokken.no

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

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

Styrets kontakinfo: styret@jessenlokken.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

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. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte

tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
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

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 innhakk 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 brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap 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) Brannslukkeapparatet (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 organisere felles 5-årskontroll av hovedslukkemiddelet, men seksjonseier har løpende ansvar for jevnlig å kontrollere at slukkemiddel og røykvarslere 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 hæverk.

(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, forsvarelig 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av 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 forretningsføreren.

(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 får 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.

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 sjanse for andre.
- d. Musikk- og sangundervisning tillates bare når styret har gitt skriftlig samtykke.
- e. Røyking skal skje slik at det ikke er til sjanse 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 tilkopling til varmtvannsledningen,
- IV. elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

§4. Bruk av fellesareal

a. Fellesareal inne

- I. **merking av ringeklokker og postkasser** Calliganlegg 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. Teppebanking 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 sykkelryddning 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 forliket.

§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 røykrørsgjennomføringer.

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

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/

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

Jessenløggen 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 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".

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.

Twisteløsning

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 utnytting 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 tilfredsstille 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 bygningsetaten, 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 fellesarealet 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 tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på loftsboder 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 utnytting 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 et dersom 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 byggtekniske 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)

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Jessenløggen Boligsameie

----- Møtedato:

01.11.23

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen

Til stede: 95 seksjonseiere, 26 representert ved fullmakt, totalt 121 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Minda Christiansen og Preben Rasmussen.

Møtet ble åpnet av Bjørn Hol

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Minda Christiansen foreslått.

Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Preben Rasmussen foreslått, og som protokollvitne ble Erik Røhne og Per Backe foreslått.

Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

A 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 ".

Vedtak: Vedtatt med over 2/3 flertall. 107 stemte for, 14 stemte imot. Ingen stemte blankt.

B Planlegging 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.

Vedtak: Saken falt med 70 stemmer imot. 49 stemte for og to stemte blankt.

Møtet ble hevet kl.: 20:04. Protokollen signeres av

Minda Christiansen /s/
Møteleder

Preben Rasmussen /s/
Fører av protokollen

Per Backe /s/
Protokollvitne

Erik Røhne /s/
Protokollvitne



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
SUHMS GATE 11

Dato: 04.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86500978
8146808

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.216 BNR. 21

Vi viser til bestilling av 20241104 for SUHMS GATE 11.

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

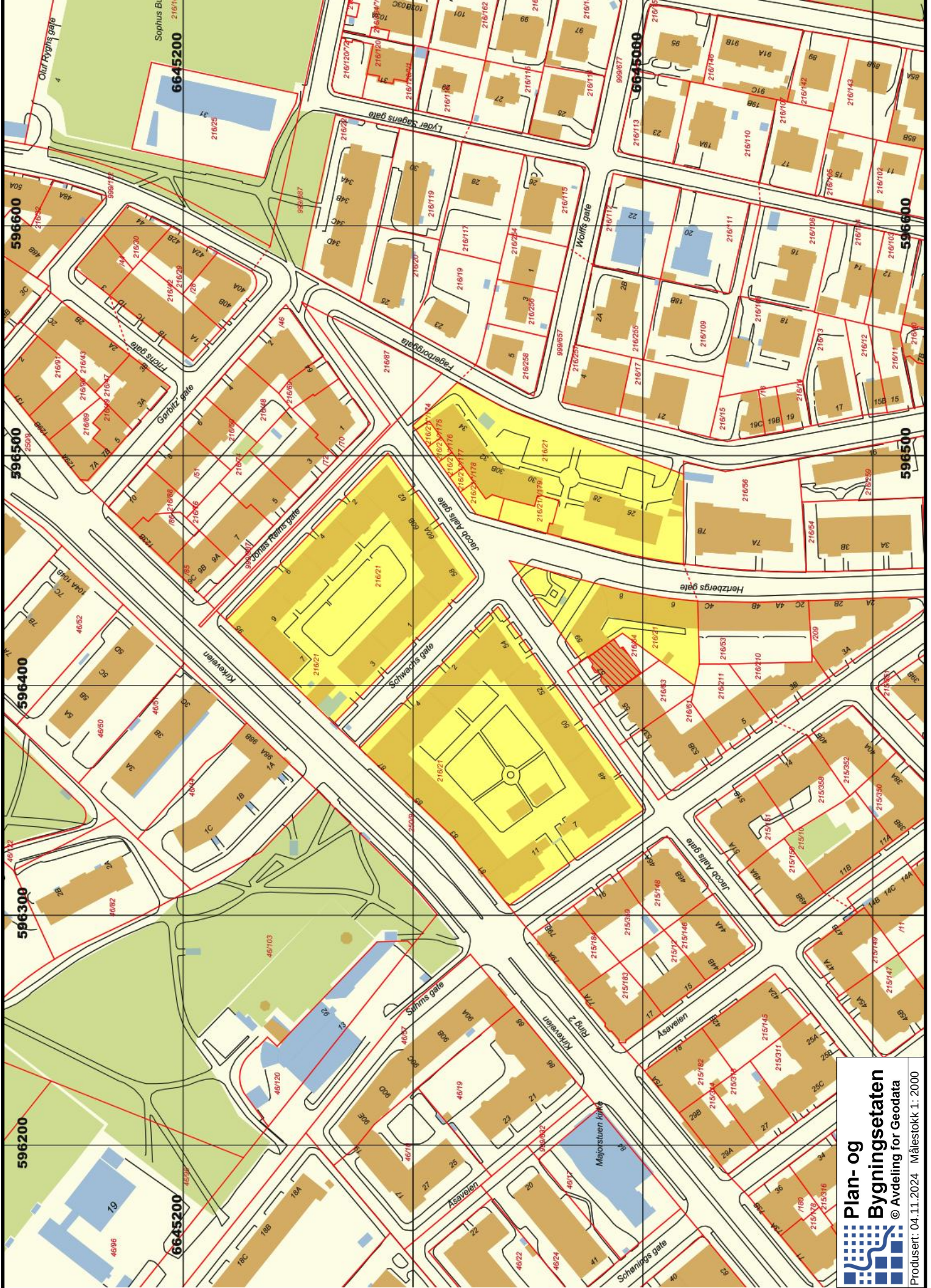
Kundesenteret: 23 49 10 00

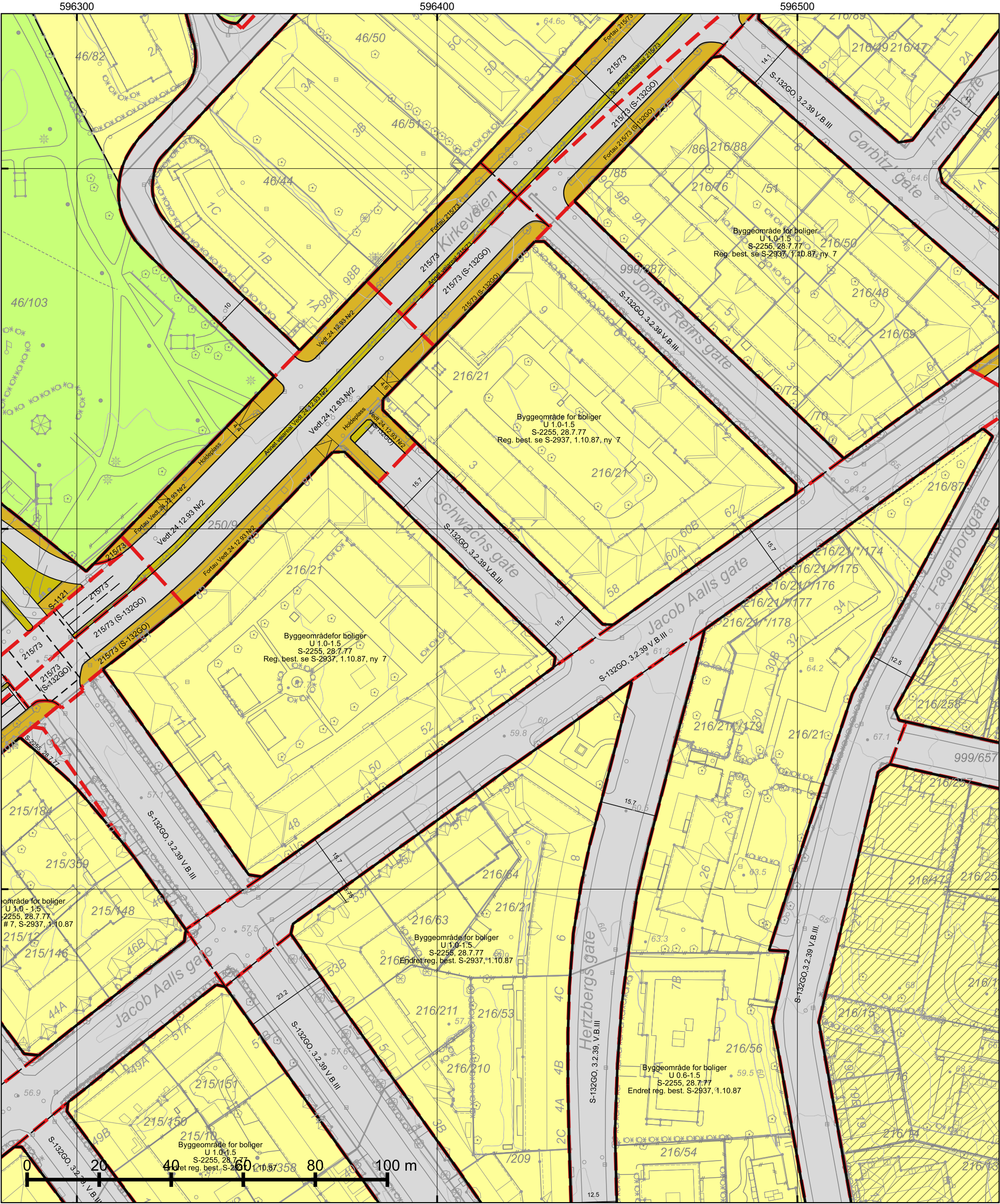
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.11.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135947/ 86500978

Adresse: SUHMS GATE 11

Gnr/Bnr: 216/21

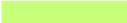
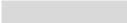
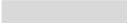
Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	936 - Regulert fotgjengerovergang

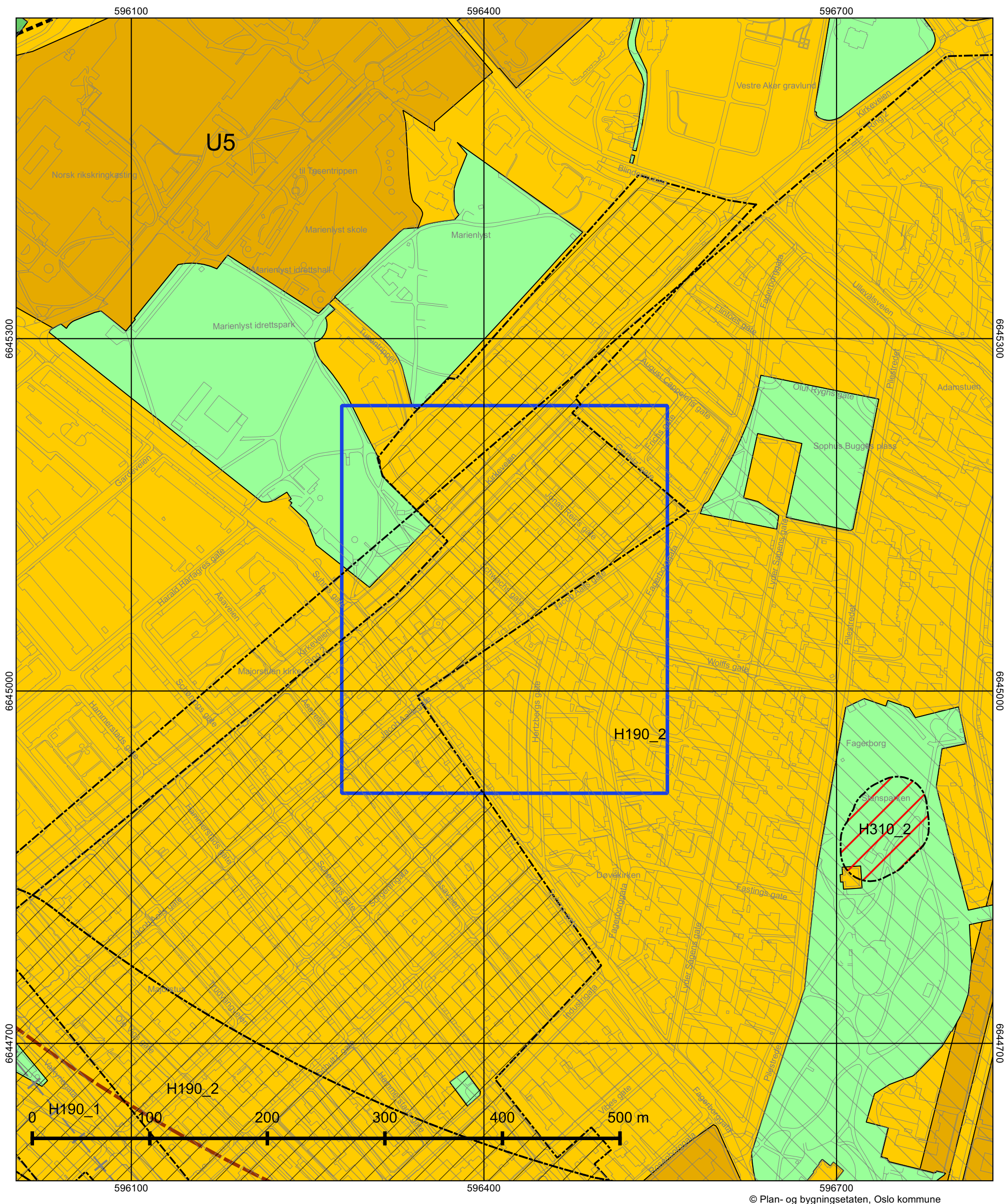
	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

	RbBevaringGrense
--	------------------

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

	Plangrense (gammel lov)
--	-------------------------

	Feltinndeling
	Regulert kjørefelt
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.11.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 135947/86500978

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

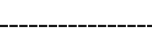
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

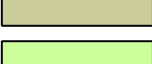
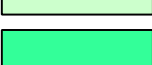
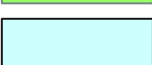
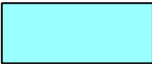
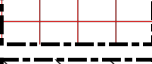
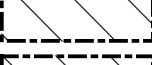
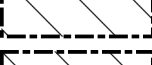
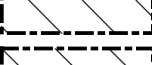
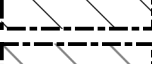
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

14 OKT 1920

Festkontrakt

21 Juni 1921

Kristiania Kommune bortfester herved paa neden-

nævnte vilkaar til "Jessenløkkes Boli-selskap" efterfølgen-
de arealer der er hjemlet kommunen ved skjøte av 10/12, tgl
11/12 1917: 216/77 m. fl.

a) Matr. nr. 91 ved Kirkeveien av areal 25618.60 m²

(efterat 6970.60 m² der skal utlægges til gater er fratruck-
ket)

b) Matr. nr. 59 ved Jacob Aallsgate av areal
1077.40 m² (efterat 1035.20 m² der skal utlægges til gater
er fratruckket),

c) Matr. nr. 1 ved Framsgate av areal 693.05 m²

DAGBOKFØRT 138.40 m² der skal utlægges til gater er fratruckket
§ 1.

06 DEC 82 012658

BYSKRIVEREN I OSLO

GAMLE BYOMRADE

Festetiden skal utgjøre 60 aar fra tiltrædelsesda-
ten der er 1920. Efter denne tid kan festet forlænges for
10 aar ad gangen overensstemmende med de i § 6 nævnte vil-
kaar.

§ 2.

DAGBOKFØRT

15 JAN 88 003403

BYSKRIVEREN I OSLO

Festeren forpligter sig til inden 1 aar fra nærvæ-
rende kontrakts datum at paabegynde opførelsen av bygning paa
arealerne og at tilendobringe opførelsen i rimelig tid.

For arealernes bebyggelse og bygningernes bruk m.v.
er festeren, forsaavidt kommunen ikke for de enkelte tilfæl-
der meddeler dispensation underkastet de for strøket gjælden-
de almindelige regler.

Byggetegningerne approberes av boligradet, hvis av-
gjørelse kan indankes for formandskapet.

§ 3.

Fæste ~~kan~~ kan i de første 3 aar kun overdrages med
formandskapets samtykke. Ved salg i disse 3 aar maa formand-
skapet underrettes inden 1 maaned før overdragelsen. Hvis un-
derretning ikke gis om overdragelsen eller formandskapet neg-

ter sit samtykke til samme er den oprindelige fæster ansvarlig for opfyldelsen af denne kontrakts bestemmelser.

§ 4.

I Fæsteavgift betales et beløb, der svarer til 5 - fem pct. p.a. af hvad grundarealerne samt gateoparbejdelsen, der forudsættes udført af kommunen, koster. Avgiften betales med en halvpart hver 20 april og 20 oktober. Som sikkerhet for fæsteavgiften gives kommunen 1 ste prioritet pant i de opførendes bygninger.

§ 5.

Tomteeieren bærer de arealerne (tomterne) vedkommende skatter og afgifter, hvorimod fæsteren bærer samtlige bygningerne vedkommende.

§ 6.

Ved fæstetidens udløb er tomteeieren berettiget til at indløse den eller de paa arealerne staaende bygninger efter datidens verdier, bestemt ved skjon, optat paa samme maate som de offentlige skattetakster inden byen.

Ønsker tomteeieren ikke at benytte sig af denne indløsningsret fortsætter fæstebrøholdet i 40 aar paa samme vilkaar, dog saaledes at avgiften da settes til 5 - fem - pct. p.a. af den verdi som arealerne ved takst bestemt paa foranævnte maate settes i paa dette tidspunkt. Paa samme maate forholdes efter den nye fæstetids udløb og senere.

Kommunen maa fatte sin bestemmelse om den vil opsi fæstet og indløse bygningerne inden 6 maanedor før fæstet udløber.

§ 7.

Omkostninger ved fæstekontraktens stempling og tinglysning bæres af fæsteren.

Da den aarlige fæsteavgift endnu ikke har kunnet



at nærværende fæstekontrakt
afleveres på Prinsessestr. nr 1 ved
Prinsessestr. nr 1, areal 693.05 m²,
der ikke omfattes av fæstet.

I styret for JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
17^{de} juni 1924.

J. B. Løkke Bm. Løkke

J. B. Løkke

offert som Ekstern på Prinsessestr. nr 1
ved tinglysningsmynd. for Christiania den 21. juni 1924.
og betalt med Uden betaling.

J. B. Løkke

Nærværende fæstekontrakt kan avleses som heftelse på
det gjenværende areal av Kirkeveien 91, idet fæstekontrakten
hviler på de parseller av eiendommen som er utskilt som egne
matrikelnummere, nemlig Kirkeveien 81, 83, 85, 87, 89, 93
og 95, Schwachsgate 1, 2, 3 og 4, Jacob Aallsgate 48, 50, 52,
54, 58, 59, 60 og 62, Suhmsgate 7, 9 og 11, Jonas Reinsgate
2, 4 og 6, Fagerborggaten 26, 28, 30, 32 og 34 samt Hertz-
bergsgate 6 og 8.

I styret for JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
29 april 1935.

J. B. Løkke
J. B. Løkke

Carsten Smith

Bm. Løkke

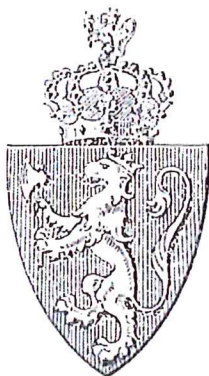
J. B. Løkke

offert som heftelse på
ved tinglysningsmynd. for Oslo den
og notert i realregister nr. 1 bl. Uten betaling.

J. B. Løkke
et.

Stempelpapir nr. 102.

5150 kroner.



For paalydende beløb
over 490 000 indtil 515 000 kroner.

Gundersen

Hansen

Torhøjst til Stempelpapir af vedhæftede
Fæstebrev af 12. Oktober 1920 fra Christiania
Kommunes til Jægermesterens Boligselskab,
paa 9 Mødt. N: 57 Kierstien, 9 Mødt. N: 59
Jacob Salts Gade, 9 Mødt. N: 1 Pjævn Gade
for en Fæstetid af 60 Aar for Tilværelse
blagen i 1920 og eventuelt yderligere Forlængelse
og efter en afgjort, massig Ansøgning om at
Fæstetid af 20,000-lyve Tisende Kroner.

Christiania Byskriverebude vstre Distrikt, den 14 Oktober 1920

G. Hansen



b. Nedre Væge Gade Nr. 59.

11. De foran anførte Huselevere Nr. 1-7.

c. Nedre Væge Gade Nr. 1.

12. Endelring dgl. 2. Oktbr. 1919 fra Kristiania Elektricitetsværk om
Forlystelse til paa Forlangende at give eller forandre et
Belysningsanlæg paa denne Grund.

13. De foran under 1-7/10 anførte Huselevere.

Til Bygherens Nr. 49 er lagt 56.80 Mk. fra Fager-
borggaten 12 hvilket skulde nu være indbetalt. Væge
Gade Nr. 1. Fra Fagerborggaten Nr. 12 anmærkes.

14. Højte dgl. 5. Septbr. 1886 indek. Forbud mod Grundejers
Brug af det offentlig Forlystelse.

15. Højte dgl. 21. Septbr. 1866 og 5. April 1861 indek. Proklamation
om Gadebelysning, Værkbrude og Gadebelysning samt Forbud
mod Udslykning og mod Grundejers Brug af det offentlig
Forlystelse.

16. Afgave dgl. 11. Oktbr. 1913, hvorefter nu denne Grund for
Gadebelysning af Fagerborggaten mellem Pilestræde og
Fæstings Gade skal rejses med et 1249, 20, der forfalder
med Bygning.

For Tilbringning betalt til Postkassen 220 Høllundrede
og Syve Kroner.

J. Nielsen

Den 1. marts 1924. I et Areal 553,05 m² er ved en Feiltagelse med-
taget i foranstående faste konto og blir
derfor at afløse forsvundet angaaende dette
matrikelnummer.

Kristiania, den 15. mai 1924, raadtaget for Oplysning.

For Kristiania Kommune:
Rådmanden for 1. valgkreds:

A. W. Tolsen

Det samtykkes hermed,

(Forts. side 7. forside)

Da eiendommene matr.nr. 26, 28 og 30 Fagerborggata ved kart- og oppmålingsforretning av 24. januar 1941 er framålt tilsammen 284.8 m². grunn, som skal overtas av kommunen og legges ut til gategrunn, frafaller Jessenløkken Boligselskap festeretten til disse arealer. Festeavgiften, kr. 19.525.39 reduseres etter dette med kr. 173.60 pr. år fra 1. januar 1941 å regne.

Oslo, den 19. februar 1941.

Boligrådmannen

For Oslo kommune:

Boligrådsmannen

Harald Middelhaug
fny

Som fester:

Jessenløkkens Boligselskap.

Bjorness

Ornstein

privat angitt befestet is festeretten

Dagbok nr. 1099/1941, den 3.

ved Oslo

grunn nr. 26, 28-30. Agderveien, og i anlegg til
Arbeids i felle lok nr. 10 B. (Hed. boligselskap)

Th. Løyer
Bjorn

Friberg
1941

noilagtig Fastsettes (idet gateoparbejdelsen - jfr. § 4 -
endnu ikke er afført) anslaaes - af hensyn til det stem-
plade papirs beregning - denne efter belste skjon til
kr. 20.000,- tyve tusen kroner.

magnus, Tvede
Kristiania den 12 Okt. 1920.

Jornal

R. S. v. h. v. g.

*Nærværende Jæstikontrakt er
været i representantskapsmødet
den 28 september 1920.*

D. i. v.

JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

W. J. J. J.

Representantskaps sekretær.

pr. pr. Jessenløkkens Boligselskap

W. J. J. J.
Forretningsfører.

*Til Hjemmet af Skampeløffen & vedløst
1 ark Skampeløffen Nr. 102 til Kr. 5150.
for Rente og Kr. 49000. indtil Kr. 51500.*

Christiania Byskriveramt den 14 Oktober 1920.

J. J. J.

*Lest ved Thinglysningsting for Christiania den 14. Oktober
1920. Tinglysning N. 96. Til 512 og ekstrakt og ekstrakt*

N^o VII. Bl. 184, N^o III. Bl. 224 og N^o 38 Bl. 223, hvorhos en
Kort.

a. Kortet Kirkemin. N^o 91. ...

1. Obligation hyl. samstedsig med nedv. Testikontrakt, til Christiania
Gjæmmerik for Kr. 3000000.-
2. Do. hyl. s. d. til Christiania Kommune for Kr. 4250000.-
3. Bygher hyl. s. d. for Anvendelsen af det Omløb, som nu Bygher
for Brudstøt 1918 er stillet til Disposition til Helt
privat Byggeværkskab.

Kirkemin. N^o 91 er udgaaet fra Byghedøren N^o 18

hvorhos bemærker:

4. Grunde Kjøbet hyl. 5. Septbr. 1856 indt. Forbud med Lænder
muds Bemyndelse til offentlig Forbydelse.
5. Kjøbt hyl. 3. Juli 1863 indt. at N^o 24. Tagerborggaden har
det til Behovs at bygge disse anlæggende Vær.
6. Kjøbt hyl. 25. August 1894 gik N^o 29. Lænderne Læte indt. at
Kjøbet af Grunde til Kirkemin. skal have samme b. Lænder
indt. disse Lænder.

7. Forbud hyl. Bygher der anden Lænder an N^o 49 Byghedøren
Lænder. Forbudet hyl. s. d. Lænder. an Lænder. det Lænder
Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder.
Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder.
Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder.

deres, for Forbudet at opstille Lænder
Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder. Lænder. an Lænder.

Etter Ordførerens vedtak av 28/11-1941 vikar kommunen prioritet med sin festeavgift, kr. 19 351,79 til fordel for lån stort kr. 3 400 000,- med vedtektsmessig tilleggsansvar i Den Bonnfjeldske Bykredittforening.

Etter samme vedtak av ordføreren forlenges den i § 1 anførte festetid inntil lånet er betalt tilbake i året 2007, idet bestemmelsene i festekontraktens § 6 om festeavgiftens beregning etter utløpet av de 60 år fortsatt er gjeldende.

O s l o den 4 mars 1942.
Boligkontoret

Karall Willhaug

Byggev.

følge av 2-4 i f. og 4-42.
Dagbokført som nr. 1111 / 12 1/2 den 3-
ved Oslo bykommunestyre, vestre distrikt.

Løst i gnh. nr. VII kl. 144

og i gnh. III kl. 227 ved de forfestede
Arbeid i faulehol 30^B kl. 429

Byggev. nr. 1111 kl. 429

Thorskjær
Bm.

Gnr. 216 bnr. 77,78,79,80,81,83,84,71,73,75,168,169,170,
171,212,213,214,58,59,60,62,65,66,67,68,55,57,21,23,24,
26,27.

Kirkeveien 81, 83, 85, 87, 89, 93, 95, Jonas Reinsgt.
2, 4, 6, Schwachsgt. 1, 3, 2, 4, Suhmsgt. 7, 9, 11,
Jacob Aallsgt. 48, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 59,
Hertzberggt. 6, 8, Fagerborggt. 26, 28, 30, 32, 34.

Festetiden for festekontrakten forlenges med 40 år fra
20.04.1980.

Årlig festeavgift kreves med kr. 374.348,- beregnet etter
5% av en grunnpris på kr. 370,- pr. m2, og av tomtenes
nettoareal som er 20.235 m2.

Festeavgiften betales etterskuddsvis til boligetaten med
en halvpart hver 30.06 og 31.12.

Festeforholdet fortsetter forøvrig på samme vilkår som i
den opprettede kontrakt.

Oslo, 8. oktober 1982.

Som fester:

I Styret for

B/L JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

For Oslo kommune

Oslo kommune

Boligsjefen

Svein E. Haug.

Arve Iversen.

Karin H. Christiansen
Karin Christiansen.

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og
bekrefter at festeren har undertegnet foranstående
påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år.

Underskriftene på vegne av B/L Jessenløkkens Boligselskap
bekreftes:

1.

Gunnar Grette,
h.r. advokat.

2.

Utdragsattest
18.10.1982

DAGBOKFØRT

TINGLYST

06.DEC.82 012658

Gebyr betalt med kf. 100,

Dok. avgift betalt med kf.

Merknad etter tgl. § 11;

R. S. Thøgersen

form

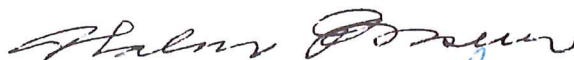
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

12 12
100

Gnr 216 bnr 21

Oslo kommune viker herved prioritet til fordel for pantobligasjon stor kr 400 000,- til Den norske Creditbank for så vidt gjelder sikkerhet for betaling av årlig festeavgift iht. denne kontrakt. Prioritetsvikelsen gjelder seksjon nr 116.

Oslo, den 7. januar 1987



Halvor Fossum



Annette Thorsø Mohr

Boligdirektøren

DAGBOKFØRT

15. JAN. 88 003403

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.

Dok. avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl. § 11)

350,-
0,-



M. SKOFTEBY

Dfm

157.11.88
350

ВАСКРИВЕНІ І ОГО

12.11.88 003.03

ДАСВОКЕНІ

Міжнародний центр історії
Докладний звіт про
Державні архіви
ТІСЯЧІ

17de juni 1924.

Festkontrakt *J.R. Singer* *Bruer*

J. Ch. B.

Avlyst som *Ekstern* på *Prassus Gate* Nr 1
ved Tinglysingsting for Christiania den 21. juni 1924.
og betalt med. Uten Betaling.

J. Ch. B.

Nerværende festekontrakt kan avleses som heftelse på
det gjenstående areal ^{og Hertzbergsgate 3 x} av Kirkeveien 91 idet festekontrakten
hviler på de parseller av eiendommen som er utskilt som egne
matrikelnummere, nemlig Kirkeveien 81, 83, 85, 87, 89, 93
og 95, Schwachsgate 1, 2, 3 og 4, Jacob Aallsgate 48, 50, 52
54, 58, 59, 60 og 62, Suhmsgate 7, 9 og 11, Jonas Reinsgate
2, 4 og 6, Fagerborggaten 26, 28, 30, 32 og 34 samt Hertz-
bergsgate 6 og 8.

I styret for *BERGEN AKTIE- OG BOLIGSELSKAP*

29 april 1935.

W. Singer
J.R. Singer

Oslo Smith

Bruer

B. Ch. B.

B. Ch. B.

Avlyst som heftelse på *Ekstern* 11 og *Hertzbergsgate* 3.
ved tinglysingsting for Oslo den 16. juni 1935
og notert i realregister nr. 11 bl. Uten betaling.

h. Brøvig
bl.

2

Gr. 216 - bnr. 21, 23, 24, 26,
27, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 65, 66,
67, 68, 71, 73, 75, 77, 78, 79, 80, 81,
83, 84, 168, 169, 170, 171, 212, 213 ^{ng}
214.

28.618.60 m²

nr. 19.357.99 per 11-41

1.077.40
693.05

F æ s t e k o n t r a k t .

upålygn. 194-41.

27.389.05 m²

18/398

Kristiania Kommune bortfæster herved paa nedennævnte vilkaar til "Jessenløkkens Boligselskap efterfølgende arealer der er hjemlet kommunen ved skjöte av 10/12.tgl.11/12.1917

a) Matr. nr. 91 ved Kirkeveien av areal 25618.60 m² efterat 6970.60 m² der skal utlægges til gater er fratrasket.)

b) Matr. nr. 59 ved Jacob Aallsgate av areal 1077.40 m² (efterat 1035.20 m² der skal utlægges til gater er fratrasket.)

c) Matr. nr. 1 ved Pramsgate av areal 693.05 m² (efterat 188.40 m² der skal utlægges til gater er fratrasket).

§ 1.

Fæstetiden skal utgjøre 60 aar fra tiltrædelsesdagen der er i 1920. Efter denne tid kan fæstet forlænges for 40 aar ad gahgen overensstemmende med de i § 6 nævnte vilkaar.

§ 2.

Fæsteren forplikter sig til inden 1 aar fra nærværende kontrakts datum at paabegynde opførelsen av bygning paa arealerne og at tilendebringe opførelsen i rimelig tid.

For arealernes bebyggelse og bygningernes bruk m.v. er fæsteren, forsaavidt kommunen ikke for de enkelte tilfælder meddeler dispensation underkastet de for ströket gjældende almindelige regler.

Byggetegningerne approberes av bolиграadet. hvis avgjørelse kan indahkes for formandskapet.

§ 3.

Fæstet kan i de første 3 aar kun overdrages med formandskapets samtykke. Ved salg i disse 3 aar maa formandskapet underrettes inden 1 maaned för overdragelsen. Hvis underretning ikke gis om overdragelsen eller formandskapet negter sit samtykke til samme er den op- rindelige fæster ansvarlig for opfyldelsen av denne kontarkts bestemmelser

§. 4

I fæsteavgift betales et belöp, der sverer til 5 - fem pct. p.a. av hvad grundarealerne samt gateoparbeidelsen, der forutsættes utfört av kommunen koster. Avgiften betales med en halvpart hver 20 april og 20 oktober. Som sikkerhet for fæsteavgiften gives kommunen 1ste prioritet pant i de opførendes bygninger.

§ 5.

Tomteeieren bærer de arealerne (tomterne) vedkommende skatter og avgifter, hvorimot fæsteren bærer samtlige bygningerne vedkommende.

§ 6.

Ved fæstetidens utlöp er tomteeieren berettiget til at indlöse den eller de paa arealerne staaende bygninger efter datidens værdier, bestemt ved skjön, optat paa samme maate som de offentlige skattetakster inden byen.

Önsker tomteeieren ikke at benytte sig av denne indlös- ningsret fortsætter fæsteforholdet i 40 aar paa samme vilkaar, dog saa- ledes at avgiften da sættes til 5 - fem - pct. p.a. av den værdi som arealerne ved takst bestemt paa foran nævnte maate sættes i paa dette tidspunkt. Paa samme maate forholdes efter den nye fæstetids utlöp og senere.

Kommunen maa fatte sin bestemmelse om den vil opsi fæstet og indlöse bygningerne inden 6 maaneder för fæstet utlöper

§ 7.

Omkostninger ved fæstekontraktens stempling og tinglæsning bæres av fæsteren

Da den aarlige fæsteavgift endnu ikke har kunnet nøiagtig fastsættes (idet gateoparbeidelsen - jfr. § 4 - endnu ikke er utført) anslaaes - av hensyn til det stemplede papirs beregning - denne efter bedste skjøn til kr. 20.000.- tyve tusen kroner.

Kristiania magistrat I avd. 12/10.1920
Jacob Høe

Nærværende festekontrakt kan avleses som heftelse på det gjenværende areal av Kirkeveien 91 og Hertzberggt. 3 idet festekontrakten hviler på de parseller av eiendommen som er utskilt som egne matrikelnummere, nemlig Kirkeveien 81, 83, 85, 87, 89, 93, og 95 Schwachsgate 1, 2, 3 og 4 Jacob Aalsgate 48, 50, 52, 54, 58, 59, 60 og 62 Suhmsgate 7. 9. og 11 Jonas Reinsgate 2. 4 og 6 Fagerborggaten 26. 28. 30. 32. og 34 samt Hertzbergsgate 6 og 8.

I styret for

Jessenløkkens Boligselskap
29. april 1935

B,M, Larsen

I.R.Singer
O.Chr. Berg

Omar Smith

Da eiendommene matr.nr.26.28. og 30 Fagerborggata ved kart og oppmålingsforretning av 24. januar 1941 er framålt tilsammen 284.8 m² grunn, som skal overtas av kommunen og legges øt til gategrunn, frafaller Jessenløkken Boligselskap festeretten til disse arealer.

Festeavgiften kr. 19.525.29 redusres etter dette med kr.173.60 pr. år fra 1. januar 1941 å regne.

Oslo den 19. februar 1941
Boligrådmannen
~~xHarald Wildhagenx~~

For Oslo Kommune
Boligrådmannen
Harald Wildhagen

D.Kjönixsen

Som fester

Jessenløkkens Boligselskap
M.M. Larsen
Omar Smith

Pramsgate nr, 1 av areal 693.05 m² er ved en feiltagelse medtaget i foranstaaende fæstekontrakt og blir derfor at avlæse forsaavidt angaar dette matrikelnummer.

Kristiania den 15.mai 1924
Rådmannen for 6te avd.
H.E.M. Rolsted

Jessenløkken Boligselskap.

Etter ordf. vedtak av 28/11,41 viker kommunen prioritet med sin festeavgift, kr. 19.351.79 til fordel for lån stort kr.3.400.000.- med vedtekttsmessig tilleggsansvar i Den Østenfjeldske Bykreditforening.

Etter samme vedtak av ordføreren forlenges den i § 1 anførte festetid inntil lånet er betalt tilbake i året 2007, idet bestemmelsene i festekontraktens § 6 om festeavgiftens beregning etter utløpet av de 60 år fortsatt er gjeldende.

Oslo 4/3.1942

Boligkontoret
Harald Wildhagen A.Bang

Avskrift.

Rådmannen for 6te avd.
B 333/24

Herr Kemneren.

Ifølge boligrådets beslutning av 5.juli 1923 skal festeavgiften for Jessenløkken Boligselskap fra 1 juli 1923 beregnes efter 5% av kr.258.854.47 plus gateoparbeidelse utgjör kr. 131.653.40, altså efter 5% av tilsammen kr. 390.507.87 eller kr. 19.525,39 årlig, at betale med en halvpart hver 1ste januar og 1ste juli, første gang 1 ste januar d.å.

Jeg skal anmode Dem om at opkreve avgiften i overensstemmelse hermed.

Kristiania den 13,mars 1924

H.E,M. Rolsted

Gnr. 216 bnr. 77,78,79,80,81,83,84,71,73,75,168,169,170,
171,212,213,214,58,59,60,62,65,66,67,68,55,57,21,23,24,
26,27.

Kirkeveien 81, 83, 85, 87, 89, 93, 95, Jonas Reinsgt.
2, 4, 6, Schwachsgt. 1, 3, 2, 4, Suhmsgt. 7, 9, 11,
Jacob Aallsgt. 48, 50, 52, 54, 58, 60, 62, 59,
Hertzberggt. 6, 8, Fagerborggt. 26, 28, 30, 32, 34.

Festetiden for festekontrakten forlenges med 40 år fra
20.04.1980.

Årlig festeavgift kreves med kr. 374.348,- beregnet etter
5% av en grunnpris på kr. 370,- pr. m2, og av tomtenes
nettoareal som er 20.235 m2.

Festeavgiften betales etterskuddsvis til boligetaten med
en halvpart hver 30.06 og 31.12.

Festeforholdet fortsetter forøvrig på samme vilkår som i
den opprettede kontrakt.

Oslo,

8. oktober 1982.

Som fester:

For Oslo kommune
Oslo kommune
Boligsjefen

I Styret for
B/L JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Svein E. Haug.

Arve Iversen

Karin Christiansen.

Jeg/vi som er vitner er myndige og bosatt i Norge og
bekrefter at festeren har undertegnet foranstående
påtegning i mitt/vårt nærvær og at han er over 18 år.

Underskriftene på vegne av B/L Jessenløkkens Boligselskap
bekreftes:

1. 2.

Gunnar Grette,
h.r. advokat.

Gnr 216 bnr 21

Oslo kommune viker herved prioritet til fordel for pantobligasjon stor kr 400 000,- til Den norske Creditbank for så vidt gjelder sikkerhet for betaling av årlig festeavgift iht. denne kontrakt. Prioritetsvikelsen gjelder seksjon nr 115.

Oslo, den 7. januar 1987



Halvor Fossum



Annette Thorsø Mohr

Boligdirektøren

DAGBOKFØRT

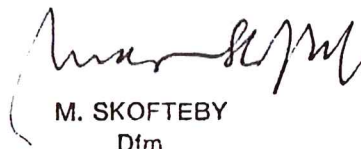
15. JAN. 88 003403

BYSKRIVEREN I OSLO

TINGLYST

Gebyr betalt med kr.
Dok. avgift betalt med kr.
Merknad etter tgl. § 11

350,-
0,-



M. SKOFTEBY
Dfm

Knr:	Gnr:	Bnr:	Adresse:	Nr:	Endret:
0301	216	21	Fagerborggt.	26	07.10.99
			Festenr: 50	99999906140	Bydel:
Fester:			AMT		
JESSENØKKA BOLIGSAMEIE			Merknad:		
Kontakt: OBOS					
Adresse: P.b.6666 St.Olavs pl.					
Postnr: 0129					
Eiendomstype:	BE	Terminlengde:	6	Areal:	20 235,00
Inngått dato:	20.04.80	Løpetid:	40	Opphører:	20.04.2020
Feste pr termin:			187 174	Feste pr år:	374 348
Regulert festeavg.:		Grunnpris:		Prosentsats:	
Siste regulering:		Regulering/termin:		Regulering/år:	
Neste regulering:	20.04.2020	Siste justering:		Solgt/utgått:	
Merinntekt:	0	Tap:	0	Overføring:	
Endre Ny Flex-rapport					

Gnr. 216 - bnr, 21, 23, 24, 26,
 27, 55, 57, 58, 59, 60, 62, 65, 66,
 67, 68, 71, 73, 75, 77, 78, 79, 80,
 81, 83, 84, 168, 169, 170, 171, 212,
 213, 214.

Oslo kommunale leiegårder

A v s k r i f t

Rådmannen for vl. avdeling

B. 333/24

Herr Kemneren.

Ifølge boligrådets beslutning av 11. juli 1923 skal festeavgiften for Jessenlökken Boligselskap fra 1. juli 1923 beregnes efter 5% av kr. 258.854.47 plus gateoparbeidelsens kostende, der ifølge vei- og vannvesenets nu mottagne meddelelse utgjør kr. 131.653.40, altså efter 5% av tilsammen kr. 390.507.87 eller kr. 19.525.39 årlig, at betale med en halvpart hver 1ste-januar og 1ste juli, første gang 1ste januar d.å.

Jeg skal anmode Dem om at opkreve avgiften i overensstemmelse hermed.-

Kristiania den 13. mars 1924

sign/ H.E.M. Rolsted

Til

hr. Leiegårdsbestyreren

Boligsjefen
Akersgt. 55

OSLO 1

Einar Granum

19.3.79

JESSENLØKKENS BOLIGSELSKAP KIRKEVEIEN 81 M.FL.

./ 1, Grensene for eiendommene er markert med rødt på vedlagte kartkopi. Yttergrensene er i hovedsak sammenfallende med reguleringslinjene i området. Grensene går innenfor de på kartet markerte gjerdelinjer. Se vedlagte kopi av byplankontorets reguleringsplater.

Mot Suhms gate, og i krysset Jac. Aalls gate og Hertzbergs gate er markert arealer som kommer til fratrekk ved beregning av nettoareal. Beregningen er utført på grunnlag av kartet, dvs. gir tilnærmet riktig nettoareal.

		Brutto		Netto	
Nr. 2	Jonas Reins gate			440.0	m2
" 4	" " "			470.2	"
" 6	" " "			474.7	"
" 1	Schwachs gate			514.2	"
" 3	" " "			489.0	"
" 2	" " "			493.1	"
" 4	" " "			510.8	"
" 81	Kirkeveien	476.9	ca.	442.0	"
" 83	"			383.7	"
" 85	"			418.1	"
" 87	"			342.4	"
" 89	"			1.510.4	"
" 93	"			395.2	"
" 95	"			377.3	"
" 7	Suhms gate	256.5	ca.	224.0	"
" 9	" " "	2.310.4	ca.	2.269.0	"
" 11	" " "	256.5	ca.	224.0	"
" 48	Jacob Aalls gate	593.5	ca.	548.0	"
" 50	" " "			552.9	"
" 52	" " "			565.15	"
" 54	" " "			566.6	"
" 58	" " "			579.0	"
" 60	" " "			503.0	"
" 62	" " "			488.5	"
" 59	" " "	1.045.3	ca.	500.0	"

Overføres:

Debet
14.281.25 m2

Nr.	6	Hertzbergs gate
"	8	" "
"	26	Fagerborg gate
"	28	" "
"	30	" "
"	32	" "
"	34	" "

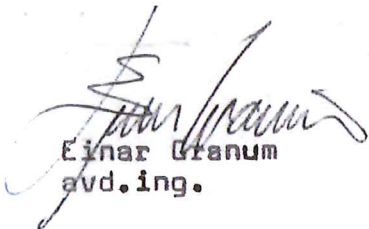
397.0 m2
491.5 "
1.102.9 "
1.118.6 "
1.589.1 "
541.2 "
713.0 "

SUM CA. NETTOAREAL

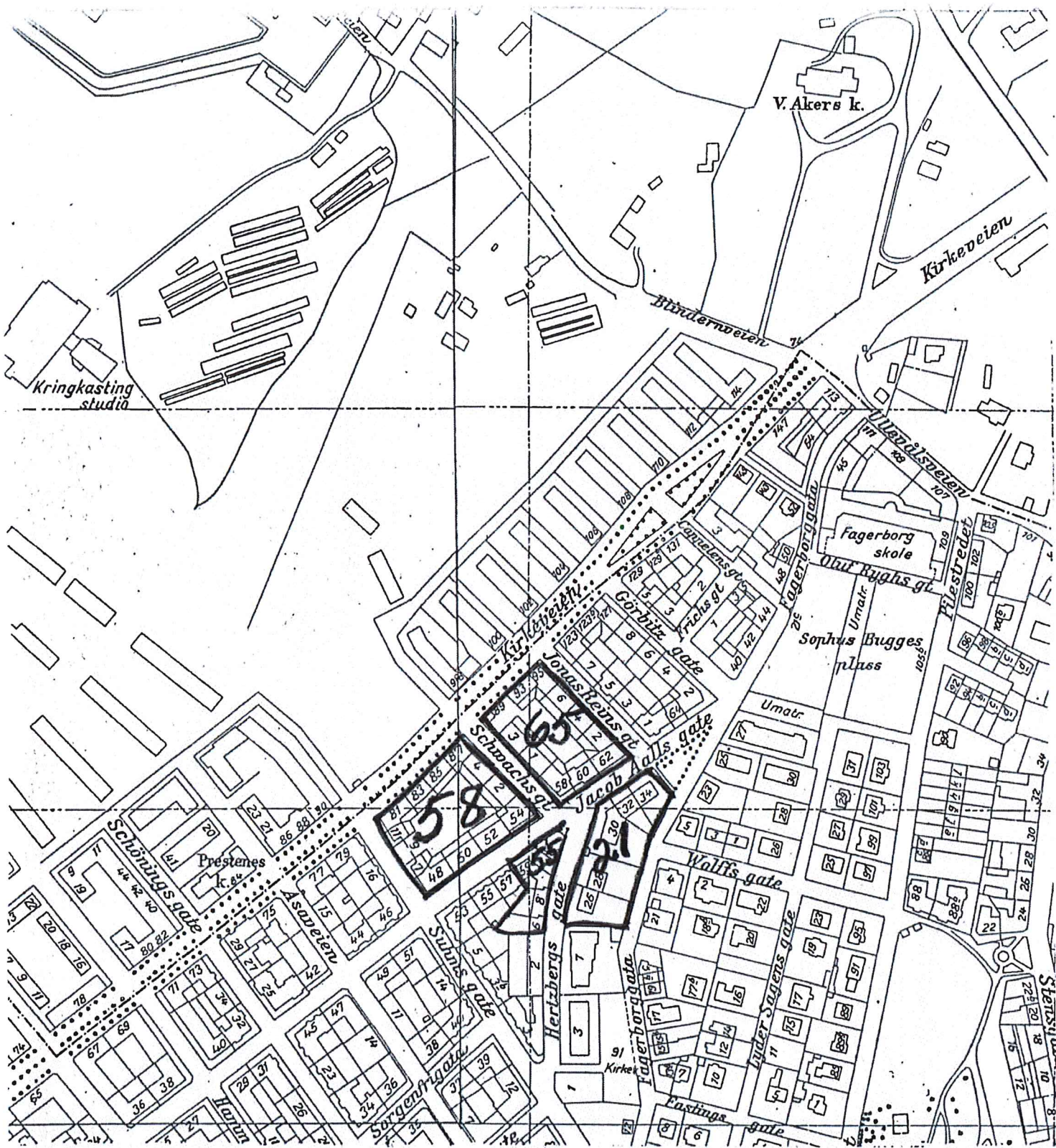
20.234.55m2

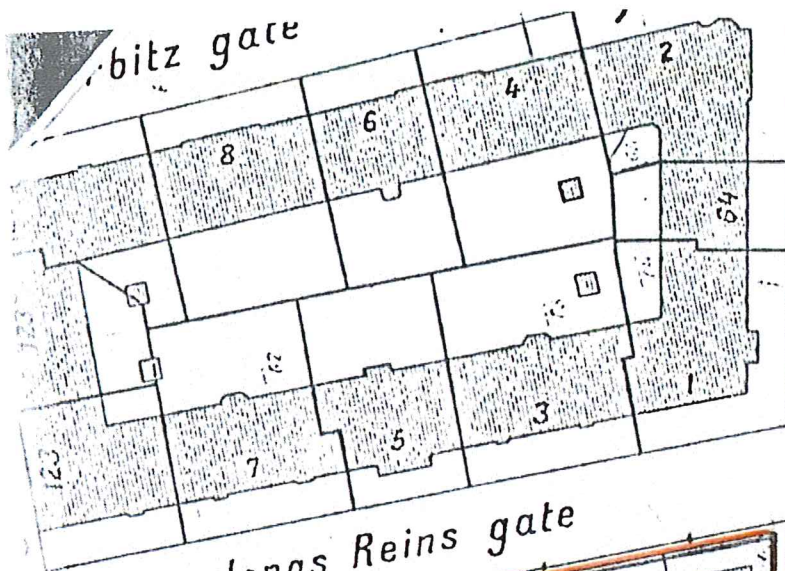
Målebrevsavdelingen

Odd Thorsdalen
avd.sjef

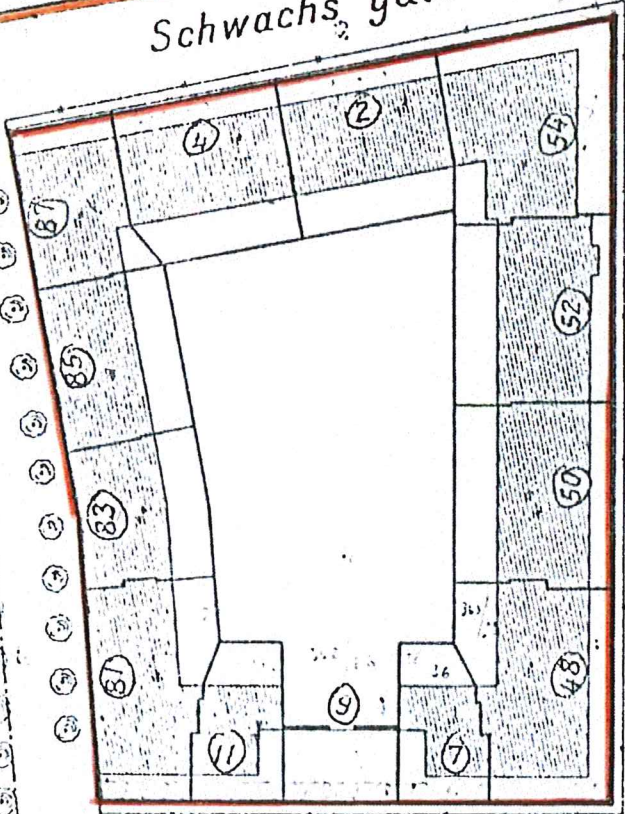
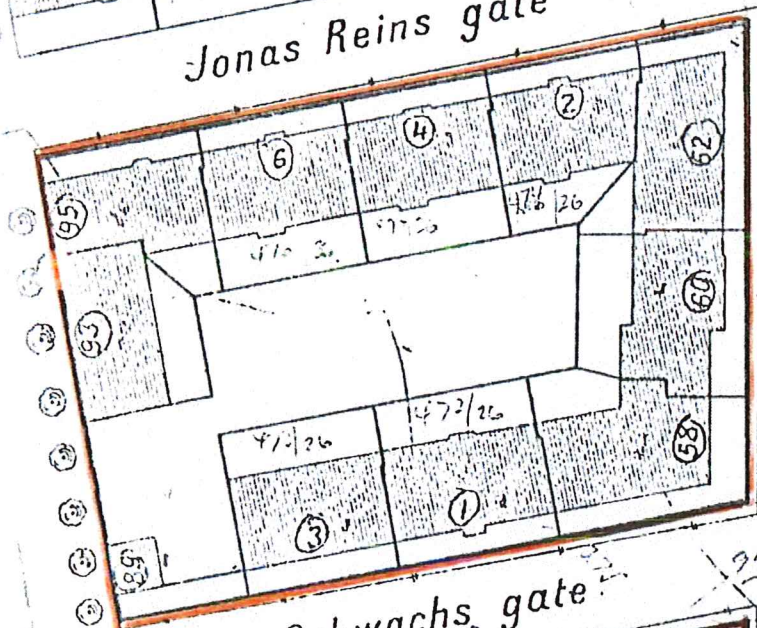

Einar Granum
avd.ing.

Vedlegg

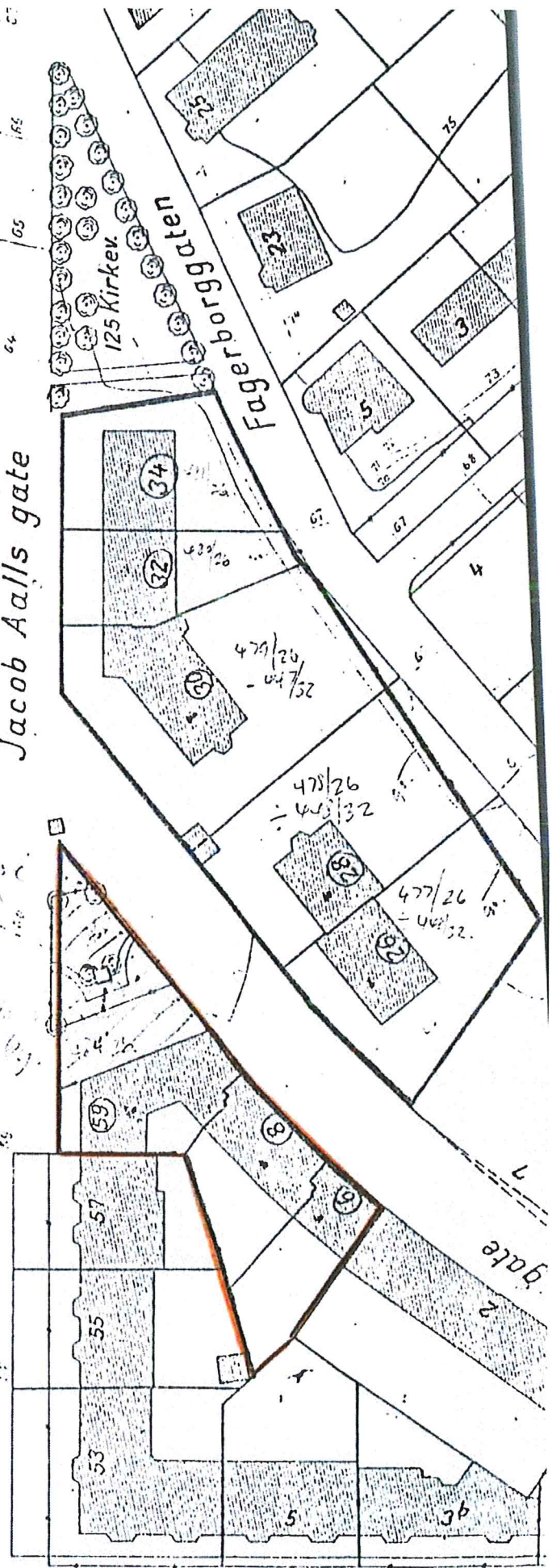




Jonas Reins gate



Jacob Aalls gate



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).



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, tilstrømning 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 tomta 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 mansardtakflater 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 nordenfor 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 tilbaketrunket 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 - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
- 2) Sønnefor 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 bebyggelsens 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 tilbaketrukne 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 såframt 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 harmoniserende 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 Rosenkrantz 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 Adelers 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, V270898, 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

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 bygningrådets 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.

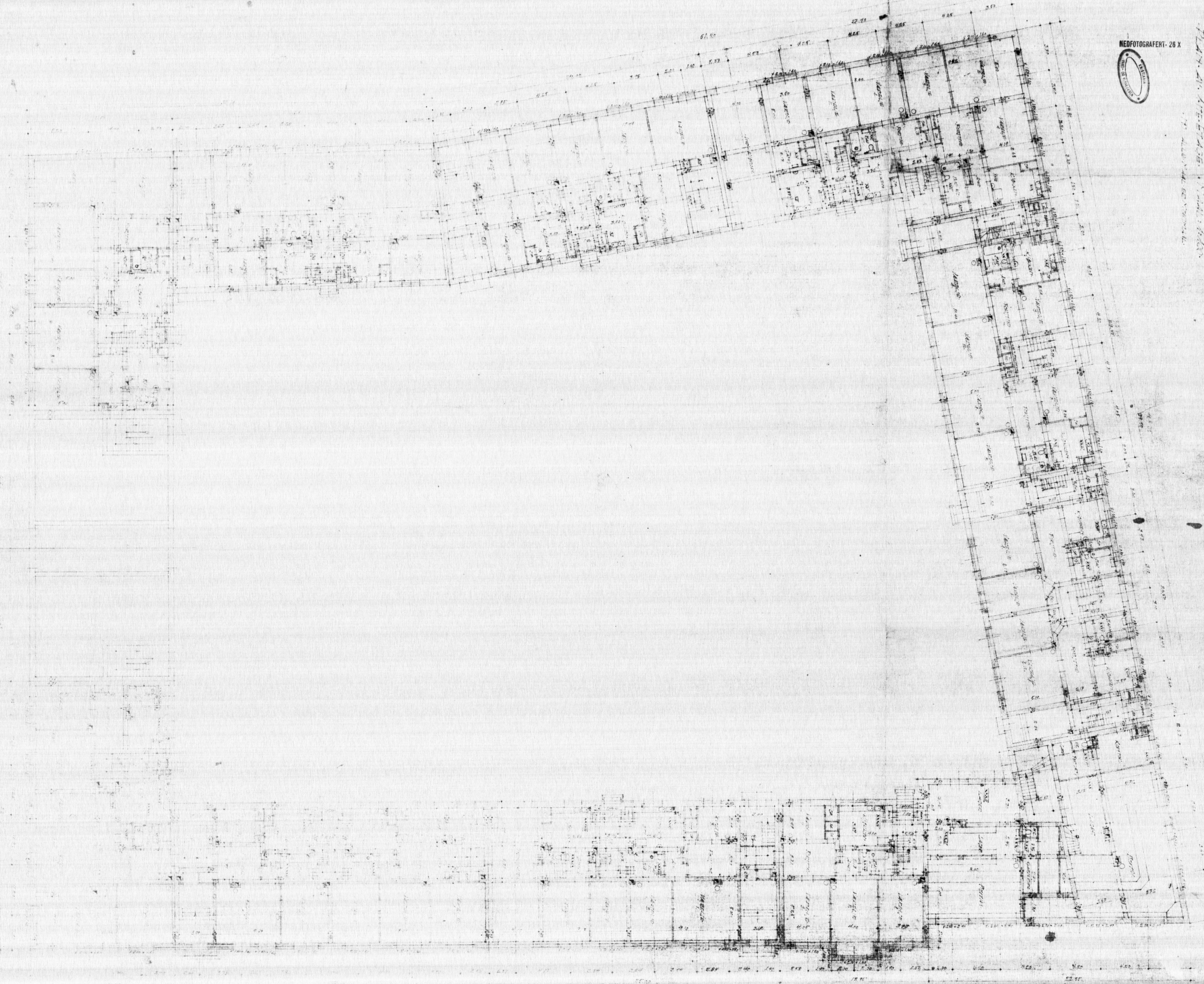
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

33
1893
TEIJENLÖKEN BYGGELSKAP.
KIVERTIA. I.
PLAN AV ÅRSTÄLLE. I. HALL. HALL.
I. HALL. HALL. HALL. HALL.



FOTOGRAFERT-26 X



Handwritten notes in the bottom left corner, partially illegible.

Anmeldelse N^o.
Andragende
H. Tegner



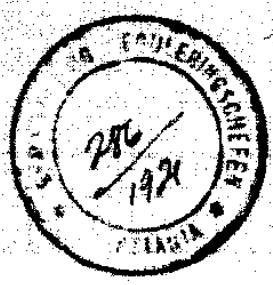
Expeditions-Dokument

angaaende *vaaningshus*
paa Matr.-No. *fesentårken. Kvarter I. Blax. A. B. C. D. E. F. G.*
Indleveret *26 februar 1921* Attesteret *H. F. F.*

Overaendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.
Grænser og Naboforhold. Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paa-
hvylende Servituter no. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, etc. § 14, ~~samt Vand og Kloak-~~
~~samt til Afgivelse af de i § 33 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den *1/3 21.*

H. Tegner
De iurskrevne bestem-
melser kontraheret



Kria 3-3-21

— Gæmmevold

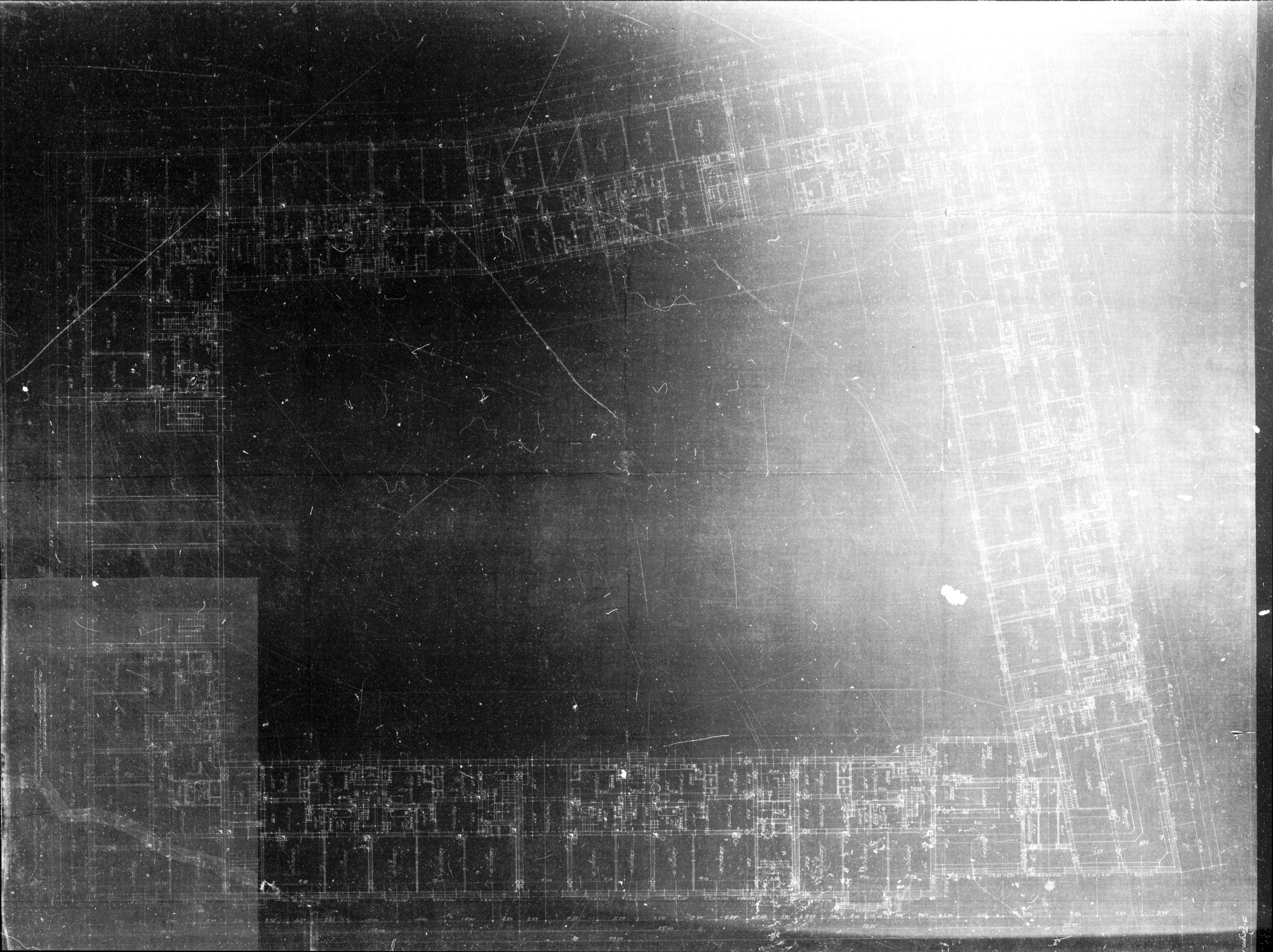
Overmaendes *Hr. Tegner*. mindelstkom til iakttagelse

125 1921

4/3 21.

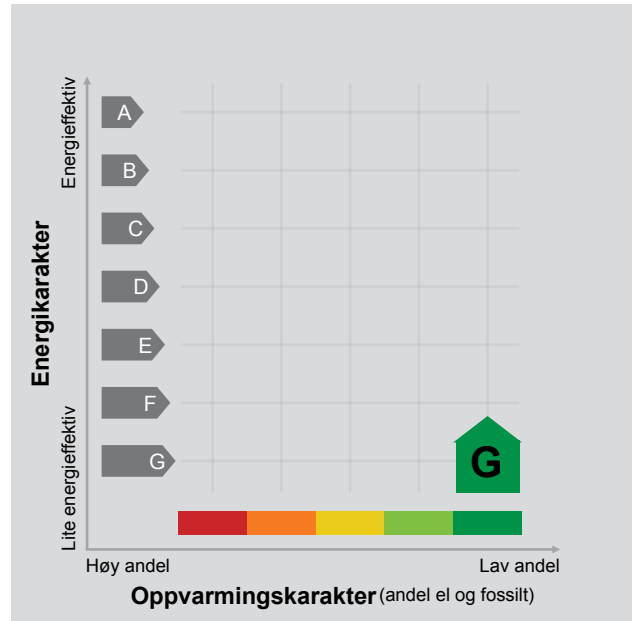
H. Tegner

THE LORRY DUGGELL ROAD
20/2/21
10/10/21



ENERGIATTEST

Adresse	Suhms gate 11
Postnummer	0362
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80527772
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47035
Dato	05.11.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ALEXANDER MCCOIG



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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: 70

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Suhms gate 11	80527772	H0101	1	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	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	70 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	70 m²
Totalt BRA	70 m²
Oppvarmet luftvolum	196 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,75 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	63,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/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/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,47 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
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/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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	180,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,9 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	250,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 936 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	313,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 118 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	313,38 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 936 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	4 377 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	17 559 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 936 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,9 %
--------------------------------------	--------