TORJUSBAKKEN 19E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Megler-opplysninger
Innkalling årsmøte
Protokoll fra årsmøte 15.04.24
Innkalling til ex.ord. årsmøte
Protokoll fra ex.ord. årsmøte
Husordenregler
Vedtekter
Byggetegning
Ferdigattest
Festekontrakt og skjøte
Festekontrakt
Nye vilkår festekontrakt
Arealbekreftelse
Reguleringskart
S-1600
S-4856
S-5058.pdf
S-5152
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6240571

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Nørholm	Brit Nørholm

Gateadresse
Torjusbakken 19E

Poststed	Postnr
Oslo	0378

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240571

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av 2 bad i 2004/05
Arbeid utført av	Rør og Kjøkken

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Totalrenovering

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Lekkasje fra vår terrasse til leilighet under i 2023. Utbedret samme år.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Pr. plass i felles garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240571

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet tak på hele bygget for noen år siden i regi av Sameiet. Lagt ny membran og asfalt i 2024 på uteparkering, som utgjør tak i garasje. Lagt varmekabler for noen år siden ut fra hver oppgangsdør til uteplassen.
Arbeid utført av	via Sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble oppdaget skjeggkre i et par leiligheter våren 2024. Skadedyrfirma sanerte alle leiligheter etter oppdrag fra styret. Det har ikke vært skadedyr i denne leiligheten.

Document reference: 6240571

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6240571

E-Signing validated

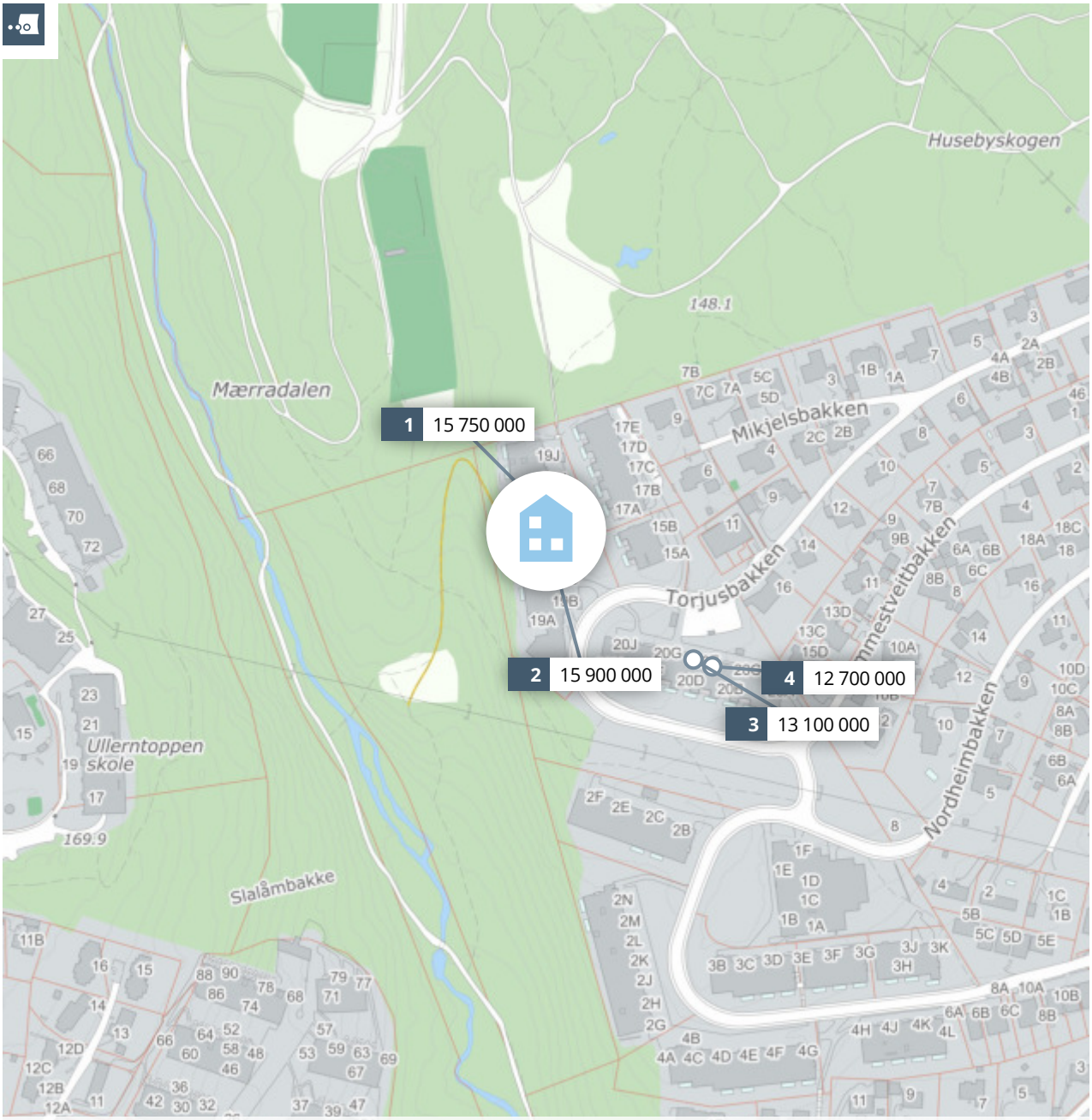
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Nørholm	79731a51d3d7237acf960c8 4010ef4b0164420fb	03.10.2024 16:29:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brit Nørholm	9e5819b2d9730aea7e41b4d 0713736d27dfa4b6e	03.10.2024 16:24:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240571

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

TORJUSBAKKEN 19 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 11.10.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Torjusbakken 19 E, 0378 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1972

GNR 29 BNR 585 FNR 0 SNR 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HUSEBYBAKKEN

Verdivurdert til

12 500 000

-	12 500 000	85 034
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	147 m²
BRA	165 m²
Byggeår	1972

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

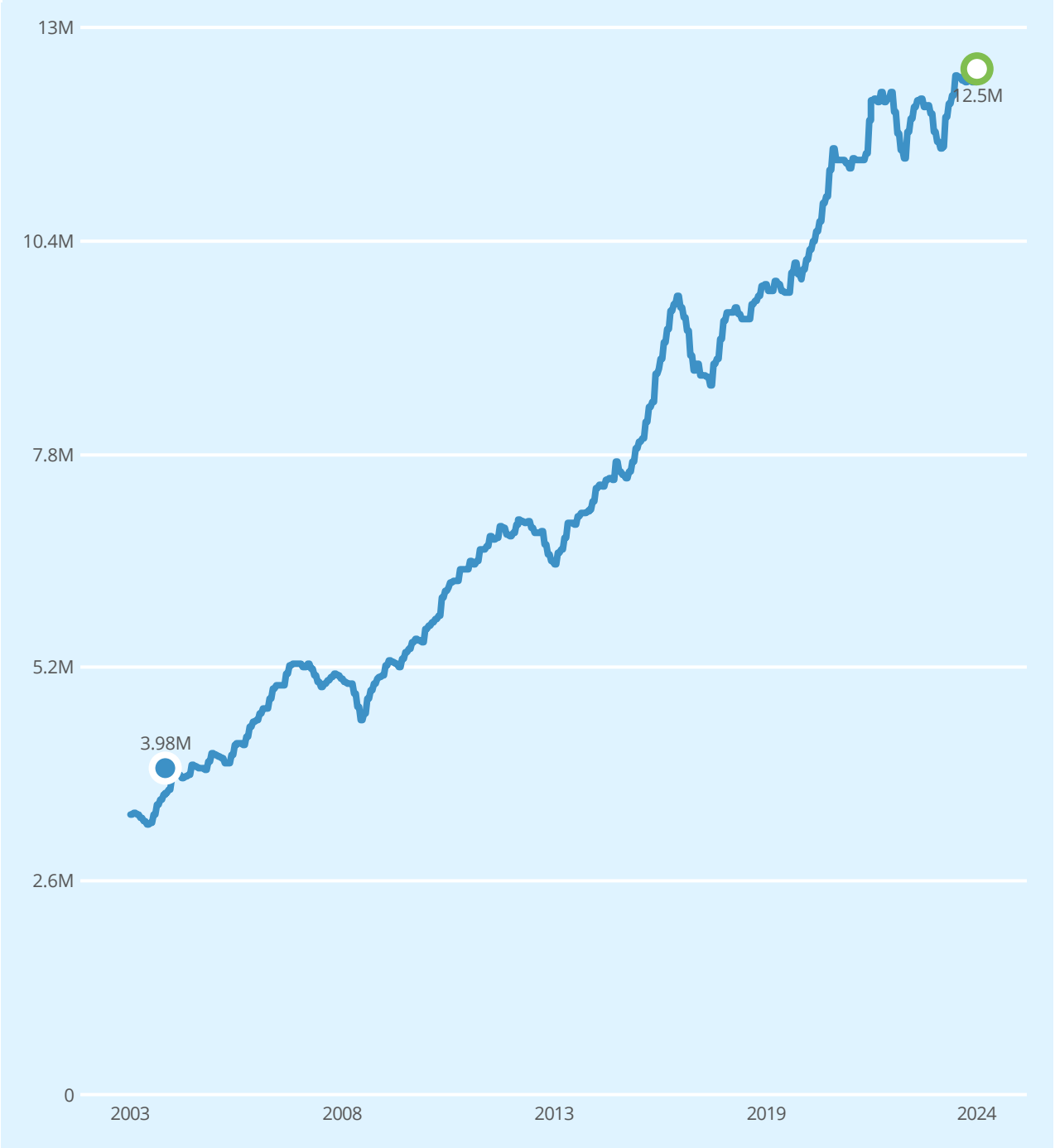
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Torjusbakken 19 F 158 m² 1972 1. etg 3 sov	07.09.2022	15 900 000	**15 750 000**	0	15 750 000	**99 684**
2 Torjusbakken 19 D 158 m² 1972 2. etg 3 sov	30.08.2022	15 900 000	**15 900 000**	0	15 900 000	**100 633**
3 Torjusbakken 20 E 137 m² 1972 1. etg 3 sov	02.11.2022	13 590 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**95 620**
4 Torjusbakken 20 D 162 m² 1972 2. etg 4 sov	19.01.2021	12 500 000	**12 700 000**	0	12 700 000	**78 395**

Romslig leilighet med en fantastisk terrasse og gode solforhold! Trappefri adkomst fra garasjeplassen.
Her ligger alt til rette for å skape drømmehjemmet! Boligen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Montebello i Oslo.
Trim & velværesenter i nabobygget hvor beboere har mulighet for rabattert medlemskap.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.09.2004	12.10.2004	15.11.2004	4 300 000	3 980 000	-	3 980 000

Leiligheter til salgs i HUSEBYBAKKEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

14.2M
13.8M
13 200 000 Prisantydning i snitt
12.6M
12.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i HUSEBYBAKKEN grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

10.4M
10.2M
10.0M
9 868 000 Prisantydning i snitt
9 703 000 Salgspris i snitt
9.4M

Solgt i snitt i løpet av
77
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

100 298 Ullern bydel i snitt siste 9 mnd

85 034 Torjusbakken 19 E
Totalpris 12 500 000
83 146 HUSEBYBAKKEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Torjusbakken 19 E, 0378 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 585, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 02.10.2024 **Rapportdato:** 10.10.2024 **Oppdragsnr.:** 21043-2254 **Referansenummer:** DU1609

Autorisert foretak: Boligform AS **Sertifisert Takstingeniør:** Karl-Magnus Gustavsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Uavhengig Takstingeniør

karl@takstpartner.no

992 55 357

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

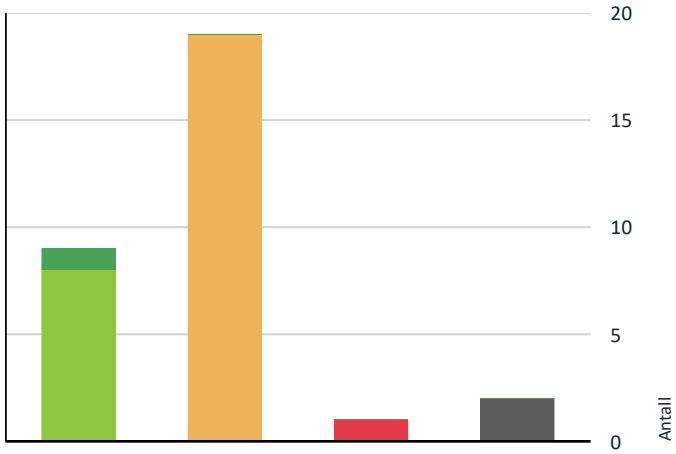
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

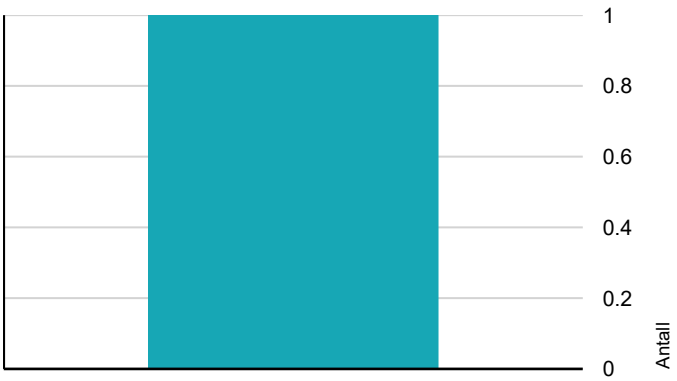
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendig bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Tekniske forskrifter av Plan- og bygningsloven stiller krav til utførelse av skorsteinens ytterflater.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser da slike sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser.
Tilstandsgrad 3 settes grunnet tildekking av pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad Lite > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato. Enkelte vinduer noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato. Døren på stuen er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist slitasje/sprekkdannelser på innvendig karm. Dørenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Lysåpningen (glippe) under blomsterkassen er ca 16cm, kravet iht. dagens forskrift er maks 10cm (Ref: TEK17 § 12-15).

Innvendig > Overflater - innvendige gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling/sprekkdannelse på et begrenses område på kjøkkenet, ellers fremstår gulvene med normal bruksslitasje ift alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk:
http://geo.ngu.no/kart/radon/

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Det registreres fuktsvelling/fuktskade på den ene baderomsdøra, nederst på dørblad.

- Døren til det lille badet og soverom 2 tar i karmen når den åpnes/lukkes.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad stort > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad stort > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist svikt i vedheften ved elastiske fuger; enkelte silikonfuger ved overgang gulv/vegg har riss/sprekker.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Det var synlige åpninger i veggen rundt avløpsrør under servanten. Dette er blitt tettet med silikon etter befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes grunnet usikkerhet vedrørende membranarbeider.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Synliggjøring av lekkasjevann fra sisternekasse utføres som regel med en spalte i flisen under toalettet.

- Det er påvist at folien på frontene til innredningen er stedvis løs.

- Vrider for veksling mellom dusj og badekar er defekt. Vrideren stå fast på dusj.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad stort > Ventilasjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad Lite > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist tilfredstillende fall i dusjsonen (etter dagens krav), men gulvet på utsiden er stort sett flatt.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad Lite > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er avvik:

- Det var synlige åpninger i veggen rundt avløpsrøret og punkt for EL under servanten. Disse er blitt tettet med silikon etter befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes grunnet usikkerhet vedrørende membranarbeider.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

Våtrom > Underetasje, U1 > Bad Lite > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Synliggjøring av lekkasjevann fra sisternekasse utføres som regel med en spalte i flisen under toalettet.

- Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Deler av anlegget har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Eier opplyse opm at ved samtidig bruk av begge dusjene blir den ene dusjen noe kaldere.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

- Festet er løsnet litt fra veggen.

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

To sikringsskap med automatsikringer plassert i boden og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen og strømmåler er plassert i fellesareal.

AVVIK TG2:
- Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard
Terrasseblokk på 4 etasjer med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med teglstein og malt stående panel. Flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis på byggetidspunktet.

Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels-eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes allikevel da dette er pålagt iht Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Leiligheten gjennomgikk en omfattende innvendig oppussing i 2005. Nye bad og kjøkken samt overflater på gulv, vegger og innvendige tak. Det ble også montert nye innvendige dører og lister. Det elektriske anlegget fikk nye brytere, stikkontakter, sikringer. Det ble lagt opp nytt røranlegg ifbm oppussing av baderom og kjøkken. - Utført av Rør og kjøkken
2021	Modernisering	Utskifting av entrédør - Utført av ukjent firma
2023	Modernisering	Omtekking av terrasse med 1,5 mm pvc membran, sveiset med varmluft i alle skjøter. - Arbeidet ble utført av VBTak & Bygg

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduene er fra byggeår, men enkelte glass er skiftet ut. Produksjonsår: 1978/80/2004

En del av vinduene er utstyrt med utvendig screens.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato. Enkelte vinduer noe værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene fungerer fint med dette avviket, men det må påregnes utskifting av vinduene på sikt.

Utskifting av vinduer er som regel borettslaget/sameiets ansvar.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

TG 2 Dører

Malt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert EI30/40Db.
Entrédøren ble skiftet ut i ca.2021

To malte balkongdører/skyvedører av treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdørene er fra byggeår, men enkelte glass er skiftet ut.
Produksjonsår: 1979/95/2004

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Balkongdørene er av eldre dato. Døren på stuen er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist slitasje/sprekkdannelser på innvendig karm. Dørenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer fint med dette avviket, men det må påregnes utskifting av dørene på sikt.

Utskifting av utv. dører er som regel borettslaget/sameiets ansvar. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 60 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stuen til en 28m² vestvendt balkong. Balkongen er oppført i betong med heller på gulvet. Rekkverk er utført av plassbygde blomsterkasser i treverk. Ellers utstyrt med elektrisk markise, utebelysning, vannuttak og strømuttak. Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,8x0,8m. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 2,9m

Fallforholdet, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert fordi bygningsdelen var tildekket/skjult.

VEDLIKEHOLD 2023:
Omtekking av terrasse med 1,5 mm pvc membran, sveiset med varmluft i alle skjøter.
- Arbeidet ble utført av VBTak & Bygg

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Lysåpningen (glippe) under blomsterkassen er ca 16cm, kravet iht. dagens forskrift er maks 10cm (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utifra sikkerhetsmessige forhold er det sterkt anbefalt å redusere åpningen under blomsterkassen til maks 10cm. Kravet er satt for å hindre at barn kan krype igjennom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På veggene er det malte slette flater i bodene, ellers malt tapet i øvrige rom.

Innvendige tak med senket himling med panel og innfelt lys på kjøkkenet, ellers malte slette flater i øvrige rom. Det er montert kasse med innfelt lys i stuen.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det fliser i entré og begge boder, ellers 1-stavs eikeparkett i øvrige rom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktsvelling/sprekkdannelse på et begrenses område på kjøkkenet, ellers fremstår gulvene med normal bruksslitasje ift alder. Enkelte hakk og merker må forventes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må det påregnes utbedring av fuktskaden på kjøkkenet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stue/spisestue og TV-stuen kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/spisestue ble det målt 4mm avvik på 12m, totalt 8mm gjennom hele rommet.
- I TV-stuen ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 7mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600)

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Ved verdier over 100Bq/m³ bør det iverksettes tiltak. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

For videre info vedrørende radonforekomst i området besøk: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ansvaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med innebygget peisinnsats i stuen.

Det Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen, men det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler ved bruk.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

Tekniske forskrifter av Plan- og bygningsloven stiller krav til utførelse av skorsteinens ytterflater.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Årsaken til kravet er at det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser da slike sprekker kan medføre fare for spredning av gnister og branngasser. Tilstandsgrad 3 settes grunnet tildekking av pipe.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Forslag til utbedring av innkledde skorsteiner:

1. Innkledningen fjernes.
2. Dersom alle ildsted langs hele skorsteinsløpet frakobles, frafalles alle krav. I slike situasjoner vil vi anbefale å blende skorsteinen på toppen ved hjelp av ei skiferhelle som festes med mørtel for å unngå skader, bl.a. på grunn av fukt.
3. Skorsteinen rehabiliteres etter godkjent metode med nedsenkning av nytt innedør. Dette er søknadspliktig tiltak. Monteringsanvisningen for rehabiliteringsproduktet angir hvor mange sider som ev. kan tildekkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalte dører av treverk med slette dørblad. Glassdør til kjøkkenet og skyvedør til TV-stuen.

Dørene har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det registreres fuktsvelling/fuktskade på den ene baderomsdøra, nederst på dørblad.

- Døren til det lille badet og soverom 2 tar i karmen når den åpnes/lukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Boligen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må baderomsdøra og døren til soverom 2 utbedres eller skiftes ut.

VÅTROM

UNDERETASJE, U1 > BAD STORT

Generell

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Eier opplyser om at badet ble pusset opp i 2005. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon angående utført arbeid. Takstmannen har derfor ikke kjennskap til oppbygningen av badet eller hvilken produkter og løsninger som er brukt. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet/membran har passer mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal tid før utskifting av påstrykningsmembran er 10 - 30 år. Det er imidlertid ikke målt noe fukt eller registrert noe tegn til funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på skjulte konstruksjoner. Det anbefales å installere et lukket dusjkabinett, uten dusjing rett på veggflatene, med avløp ført direkte ned i sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE, U1 > BAD STORT

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Badet fungerer fint med bom i enkelte fliser, men disse flisene er mer sårbare for sprekkdannelser ved sammenstøt. For å få tilstandsgrad 1 må fliser med bom skiftes ut. Utskifting av fliser montert direkte på tettesjikt/membran innebærer alltid en risiko for å skade membransjiktet bak. Derfor bør denne løsningen kun velges hvor andre løsninger ikke kan aksepteres. Utskiftingen krever stor omhu.

UNDERETASJE, U1 > BAD STORT

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har tilfredstillende fall til sluket etter dagens krav (1:100).
Det er målt ca. 27mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 2,15m.

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svikt i vedheften ved elastiske fuger; enkelte silikonfuger ved overgang gulv/vegg har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Riss/sprekker i silikonfuger er normalt sett bare ett estetisk avvik når badet har banemembran på gulvet med oppbrett på veggen (bak flisene). For å få tilstandsgrad 1 må det silikoneres på nytt.

UNDERETASJE, U1 > BAD STORT

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har støpejernsluk med rødt epoxybelegg og klemring, plassert delvis under badekaret. Det er synlig banemembran i sluket, ellers ukjent membranløsning.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstmannen har derfor ingen mulighet for å konstantere at tettesjiktet er riktig utført. Badet er bygget etter en eldre forskrift, det var ikke krav til dokumentasjon på dette tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det var synlige åpninger i veggen rundt avløpsrør under servanten. Dette er blitt tettet med silikon etter befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes grunnet usikkerhet vedrørende membranarbeider.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

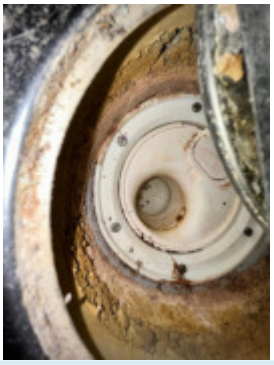
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må det benyttes mansjetter tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt. Rørgjennomføringer som er tettet med silikon utgjør en noe større fare for fuktinnsig ved en evt. lekkasje, men risikoen er liten.

- Tettesjiktet er ca 20 år gammelt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men det må påregnes fullstendig utskifting av baderommet i nær fremtid. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Normal tid før utskifting av påstrykningsmembran er 10 - 30 år
Normal tid før utskifting av underliggende banemembran er 20 - 40 år.

- Våtrommet fungerer fint med denne plasseringen av sluket, men inspeksjon og rengjøring av sluket er noe begrenset.



UNDERETASJE, U1 > BAD STORT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap, speil og lys, høyskap, innmurt badekar med dusj og svingbar glassdør samt veggmontert toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Synliggjøring av lekkasjevann fra sisternekasse utføres som regel med en spalte i flisen under toalettet.

- Det er påvist at folien på frontene til innredningen er stedvis løs.

- Vrider for veksling mellom dusj og badekar er defekt. Vrideren stå fast på dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Innebygde sisterner krever riktig utførelse, ellers kan det oppstå oppfukting og skade på omsluttende konstruksjoner ved en lekkasje fra sisternetanken. For å få tilstandsgrad 1 må det utføres tiltak for å synliggjøre en evt. lekkasje. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på et gammelt bad som dette. Ved en eventuell renovering, påse at lekkasjesikringen er ivaretatt og godt dokumentert. Det bør ikke etablere spalte før man kjenner til membranløsningen da man risikerer å bryte tettesjiktet.

- Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

- Vrideren til badekaret bør skiftes ut.

UNDERETASJE, U1 > BAD STORT

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra ventil i vegg.
Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE, U1 > BAD STORT

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti.

Hulltaking er mulig å gjennomføre i vegg mot soverom, men dette er ikke en fuktutsatt del av rommet og resultatet vil kun være misvisende.

UNDERETASJE, U1 > BAD LITE

Generell

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra 1997 med senere utgivelser
Dokumentasjon: Ingen

Eier opplyser om at badet ble pusset opp i 2005. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon angående utført arbeid. Takstmannen har derfor ikke kjennskap til oppbygningen av badet eller hvilken produkter og løsninger som er brukt. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet/membran har passer mer enn halvparten av forventet brukstid. Normal tid før utskifting av påstrykningsmembran er 10 - 30 år. Det er imidlertid ikke målt noe fukt eller registrert noe tegn til funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på skjulte konstruksjoner. Det anbefales å installere et lukket dusjkabinett, uten dusjing rett på veggflatene, med avløp ført direkte ned i sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE, U1 > BAD LITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

UNDERETASJE, U1 > BAD LITE

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Det er målt ca. 18mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 92cm.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist tilfredstillende fall i dusjsonen (etter dagens krav), men gulvet på utsiden er stort sett flatt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 1 må gulvet bygges om. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

UNDERETASJE, U1 > BAD LITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har støpejernsluk med rødt epoxybelegg og klemring, plassert i dusjsonen. Det er synlig banemembran i sluket, ellers ukjent membranløsning.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstmannen har derfor ingen mulighet for å konstantere at tettesjiktet er riktig utført. Badet er bygget etter en eldre forskrift, det var ikke krav til dokumentasjon på dette tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det var synlige åpninger i veggen rundt avløpsrøret og punkt for EL under servanten. Disse er blitt tettet med silikon etter befaringsdagen. Tilstandsgrad 2 settes grunnet usikkerhet vedrørende membranarbeider.

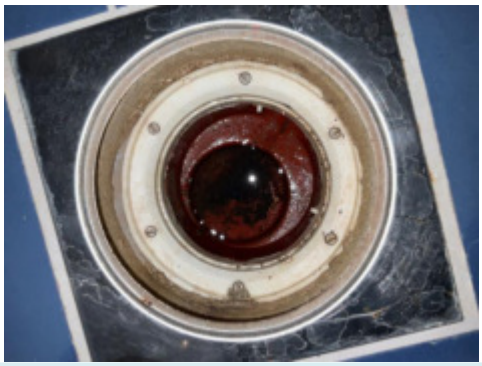
- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at skader plutselig kan oppstå på eldre konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må det benyttes mansjetter tilpasset gjennomføringen og typen tettesjikt. Rørgjennomføringer som er tettet med silikon utgjør en noe større fare for fuktinnsig ved en evt. lekkasje, men risikoen er liten.

- Tettesjiktet er ca 20 år gammelt. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om, men det må påregnes fullstendig utskifting av baderommet i nær fremtid. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Normal tid før utskifting av påstrykningsmembran er 10 - 30 år
Normal tid før utskifting av underliggende banemembran er 20 - 40 år.



UNDERETASJE, U1 > BAD LITE

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap, innmurt speil og lys,, dusjnisje med skyvedører og veggmontert toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Synliggjøring av lekkasjevann fra sisternekasse utføres som regel med en spalte i flisen under toalettet.

- Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Innebygde sisterner krever riktig utførelse, ellers kan det oppstå oppfukting og skade på omsluttende konstruksjoner ved en lekkasje fra sisternetanken. For å få tilstandsgrad 1 må det utføres tiltak for å synliggjøre en evt. lekkasje. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på et gammelt bad som dette. Ved en eventuell renovering, påse at lekkasjesikringen er ivaretatt og godt dokumentert. Det bør ikke etablere spalte før man kjenner til membranløsningen da man risikerer å bryte tettesjiktet.

- Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

UNDERETASJE, U1 > BAD LITE

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk fra ventil i vegg med tilluft via spalte på 12mm under dørblad.
Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

UNDERETASJE, U1 > BAD LITE

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen grenser mot tilstøtende våtrom på begge sider samt en betongvegg. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti.

KJØKKEN

UNDERETASJE, U1 > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Sivesind med profilerte heltrefronter, benkeplate av stein med fliser på bakvegg, rustfri oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, mikro, varmeskap, dampovn, platetopp, oppvaskmaskin og vinskap samt frittstående side-by-side kombiskap.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei

Det er ikke krav til verken komfyrvakt eller automatisk lekkasjestopper på dette kjøkkenet, men ut ifra sikkerhetsmessige årsaker er det sterkt anbefalt. Kravet om komfyrvakt og lekkasjesikring kom først med Teknisk forskrift fra 2010.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE, U1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk fra ventilator plassert over kokesone via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere plastrør.

Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et fordelerskap under vasken på boden frem til hvert enkelte tappested på begge baderom. Fordelerskapet har overløp som leder eventuelt lekkasjevann trygt til sluk. Hovedstoppekraner er plassert i utvendig bod ved varmtvannstanken.

Rør i rør systemet er fra 2005, men kobberrørene er antagelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Deler av anlegget har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Eier opplyse opm at ved samtidig bruk av begge dusjene blir den ene dusjen noe kaldere.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Til info:
Rom med vaskemaskin/vanninstallasjon har ikke sluk eller membran/tettesjikt. Det anbefales alltid å montere automatisk lekkasjesikring i rom med vanninstallasjon uten sluk/tettesjikt. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vann-tilførselen når den mottar signal (ved lekkasje).

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Stakeluke ble lokalisert på vaskerommet,
Det antas at luftingen av anlegget er ivaretatt, men avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er et boligbygg med flere boenheter.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av anlegget har passert 25år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra begge bad og kjøkken (ventilator). Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe fra Mitsubishi på kjøkkenet. Luft-til-luft-varmepumpe er den vanligste typen varmepumpe i Norge. Varmepumpen henter varme fra luften ute, og blåser den inn i boligen.

Varmepumpene er ikke funksjonstestet på befaring, men antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Festet er løsnet litt fra veggen.

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Anlegget bør undersøkes av en fagperson og nødvendig tiltak bør iverksettes.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 300 liters OSO varmtvannstank, plassert i felles bod.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er ikke krav om utbedring av den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken til dagens forskriftskrav. Varmtvannstanken er koblet til stikkontakten med et støpsel/plugg. Etter gjeldene forskrift skal denne koblingen skje direkte, uten støpsel. Risikoen er varmeutvikling i støpsel og stikkontakt og i verste fall brann. Dette var imidlertid ikke noe krav på monteringstidspunktet, men grunnet sikkerhetsmessige årsaker er det sterkt anbefalt.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med varmekabel på begge bad, ellers panelovner.

Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

To sikringsskap med automatsikringer plassert i boden og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen og strømmåler er plassert i fellesareal.

AVVIK TG2:
- Det mangler dokumentasjon/samsvarserklæring for arbeid utført på det elektriske anlegget. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget har gjennomgått en omfattende renovering ifm oppussing av boligen i 2005, men det er ukjent om alle ledninger er trukket om.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja :
   Smart hus AS, Per Johansen AS og Røa Elektriske
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja :
   2019
   VK tavle bad; Varmekabler, tavle, stikk
   - Samsvarserklæring fra Per Johansen AS

   2005
   - Nye stikkontakter, brytere og dimmere
   - Nye spotter i stuen.
   - Varmekabel på begge baderom
   - Nye automatsikringer i sikringsskapet.
   Arbeidet er utført av Smart hus AS, men ingen dokumentasjon er fremlagt.

   2015 ca.
   - Ny belysning under kjøkkenskapene
   Arbeidet er utført av Røa elektriske, men ingen dokumentasjon er fremlagt.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja :
   Eier opplyser om at det var eltilsyn i ca 2007. Ved stikkprøvekontroll ble det ikke avdekket noen avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja :
    På bakgrunn av manglende dokumentasjon anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler tilkoblet felles anlegg og brannslukningsapparat.

Til info:
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei :
   Iht. dagen byggeforskrift er det som regel krav til sprinkleranlegg i denne type boligblokk, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

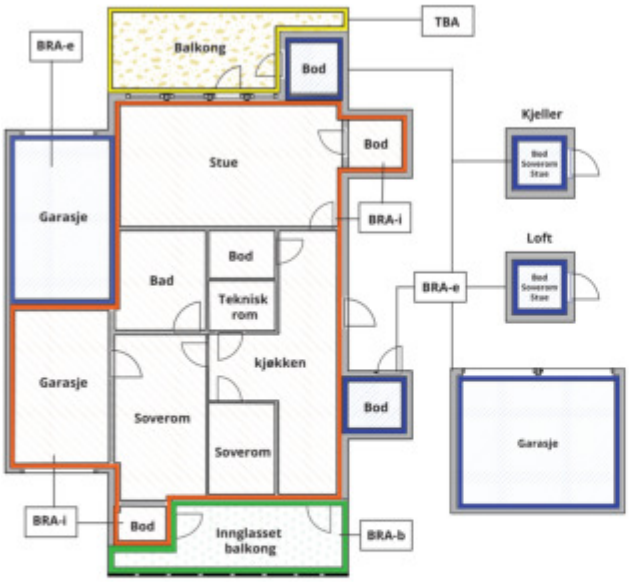
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje, U1	165			165	28
SUM	**165**				**28**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje, U1	Stue/spisestue, TV-stue , Kjøkken , To soverom, Bad stort, Bad Lite, Hall , To boder		

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: TAKHØYDE:

Kjøkkenet har en takhøyde som er lavere enn dagens byggeforskrift tillater.
Takhøyden er målt til ca. 2,37m, kravet er minimum 2,40m

Øvrige rom har tilfredstillende takhøyde.
Takhøyden er målt til 2,25m på begge baderom, 2,31m i entré, ellers ca. 2,48m i øvrige rom.
Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	147	18

Kommentar

Selveierleilighet

Innvendig boder (18,4m²) er beregnet som S-rom iht. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Beregning av S-rom inkluderer arealet som de innvendige veggene mot P-rom opptar.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Britt og Petter Nørholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	585	0	18	9228 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsverdi.no	Festet

Adresse
Torjusbakken 19 E

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Nørholm Brit, Nørholm Petter, Søndre Huseby Boligstiftelse, Huseby Antroposofiske Stiftelse

Kommentar
Opplysning om fellesformue og fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Boligselskap
Sameiet Torjusbakken 19

Eierandel
21 / 900

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr
982395585

Felles formue
Kr. 36 166 31.12.2023

Felles gjeld:
Kr. 47 610 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et stille og rolig område på Montebello/Hoff. Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt, bestående av blokk- og småhusbebyggelse. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I området finnes det matbutikker, idrettsanlegg, treningssenter, fotballbane, øvrevoll hesteløpsbane, golfbane, svømmehall m.m. Det er kort vei til populært tur- og skiterreng i Nordmarka og Bærumsmarka med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Bogstadvannet og Mærradalen ligger også like i nærheten med bademulighet og fine turmuligheter sommer som vinter. En liten kjøretur unna finner du Tryvann alpinanlegg med bakker for både store og små. Det er kort vei til nærsenteret på Røa med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. En kort kjøretur unna ligger også CC Vest med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Kort vei er det også til Majorstuen hvor du finner flere cafeer, restauranter, matbutikker samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Det er gangavstand T-bane stasjon på Montebello, ca 11min.

Om sameiet

Sameiet består av 36 seksjoner.
Sameiet Torjusbakken 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982395585, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
29 / 585

Parkering

Boligen disponere én parkeringsplass (nr.14) i felles parkeringsplan. Plassen er utstyrt med ladeboks for elbil.

Vedlikehold i sameiet

For vedlikehold av fellesdeler, kontakt styret i borettslaget/sameiet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 980 000	2004	Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8378991			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring av boligblokk, datert 22.05.1978	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/DU1609

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

MEGLER-OPPLYSNINGER

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK
v/Tove Lise Teilman

Ordre 8091511 7209/18 08.10.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.10.2024.

Boligselskap:	7209, Sameiet Torjusbakken 19
Organisasjonsnr:	982.395.585
Eier:	Brit Nørholm Petter Nørholm
Leieobjekt:	18
Seksjonsnummer:	18
Adresse:	Torjusbakken 19 E, 0378 OSLO
Hjemmeside:	torjusbakken19.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Tryg Forsikring - polise nummer 8378991.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet Torjusbakken 19 er en del av Søndre Huseby Boligstiftelse, som fester tomt av Eidis Huseby Kvaalen for 99 år: Oppstart: Kontraktens punkt 3 opplyser at festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift, som er den 03.02.1972. Kan reg. hvert 5 år. Festekontrakten ble reforhandlet i 2012, men først godkjent på våren 2013. Resultatet av reforhandlingen ble at årlig festeavgift for hele Søndre Huseby Boligstiftelse -SHB - nå er kr 950.000,- pr år, og beløpet fordeles på alle selskapene i henhold til avtalt fordelingsnøkkel.
- Megler må selv innhente godkjennelse fra stiftelsen, som må følge med skjøte for tinglysing av hjemmelsoverdragelsen. Hvem som tegner for stiftelsen finner du på www.brreg.no
- Det følger en garasjeplass til hver leilighet.
- Styret ønsker å få oppgitt kjøpers mobil og e-post adresse, så fint om dette blir oppgitt på salgsmeldingen.
- Utleie av boligseksjon skal godkjennes av styret. Jfr § 6 i selskapets vedtekter.
- Økning av festavgift iht. varslet kostnad for 2022 med 21 %.
- Fasaderehabilitering vedtatt på ekstraordinært årsmøte september 2022. Ulike finansieringsmetoder vil bli drøftet på ordinært årsmøte 2023. Deler av arbeidet er i gangsatt, og kapitalinnkreving fordelt etter eierbrøk er iverksatt og effektuert oktober 2022.
- Ny kapitalinnkreving effektuert oktober 2023. Totalt 2 stk i 2023.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskap

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.176,– pr. md.
Herav:

Garasje	200,-
Stiftelsen	405,-
Festeavgift	397,-
Felleskostnader	2.430,-
Strøm gårdsplass	382,-
TV/bredbånd	362,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	374,-	0,-	36.166,-	47.610,-

Festetomt utgjør 47 610 kr av andel gjeld.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Ingen lån registrert for leilighet

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby tlf.22 86 56 66 ev. pr. e-post: mats.granby@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Jon Arnt Jacobsen Torjusbakken 19 H, 378 OSLO, e-post: jon.arnt.jacobsen@gmail.com. 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.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes 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.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

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

INNKALLING
ÅRSMØTE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7209

Sameiet Torjusbakken 19

Velkommen til årsmøte i Sameiet Torjusbakken 19

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:00, Trimhuset, TB19.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppgradering av El-infrastruktur
8. Oppgradering av vestveggen
9. Lekkasje og fuktighet i oppganger/ garasjetak
10. Brannsikring
11. Uforutsette hendelser
12. Forslag fra styret om revidering av Instruks for Oppussing og rehabilitering av leiligheter.
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Torjusbakken 19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jon Arnt Jacobsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

Sak 7

Oppgradering av El-infrastruktur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i fjor innhentet tilbud om oppgradering av felles sikringsskap. Tilbudet inkluderer:

a) Bytte av inntaks sikringer (skille-brytere) til effekt brytere og montering av overspenningsvern, kostnad 185 500* + mva samt utkoblings-avgift til Elvia på 21 600 + mva.

b) Bytte av hovedsikringen og kurs-sikringer til automatsikringer/jordfeilbrytere i alle skap, kostnad 144 520* + mva

c) Det anbefales at alle leiligheter som fremdeles har originale hovedsikringer bytter disse. Estimert kostnad for leiligheter uten basseng er 5 350* pr leilighet og 6 750* for leiligheter med basseng. Styret vil tilrettelegge for en felles oppgradering og vil oppfordre alle med gamle hovedsikringer til å gjennomføre et bytte.

*Fjorårets priser, nye tilbud blir innhentet

I elkontroll gjennomført i februar 2023 av Elkontroll as anbefales en oppgradering til dagens standard av hensyn til brann og berøringsfare. Bytte av inntaks-sikringer anses for å være mest kritisk men alle tiltakene bør gjennomføres for å sikre økt robusthet. Gitt at vedlikehold av Vestveggen ikke gjennomføres i 2024 vil Styret anbefale at ovennevnte prioriteres i inneværende år.

Forslag til vedtak
Tiltaket om oppgradering av felles sikringsskap gjennomføres i 2024. Det anbefales at leiligheter med originale hovedsikringer bytter ut disse.

Sak 8

Oppgradering av vestveggen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomført en drone inspeksjon og fått et oppdatert anslag på kostnader. Basert på inspeksjonen, tilstandsrapporten og arbeidet utført i Sondreveien 2-4 er anslaget ca 3,7 mill mill. Vedlagt følger rapport fra Gast AS på tilstand og tiltak. Gitt omfang og kompleksitet bør sameiet søke profesjonell bistand (innleie av prosjektleder, typisk kostnad 10-15%) samt etablere en egen under-komite for oppfølging av prosjektet. Medlemmene i komiteen bør ha noe byggetekniske erfaring og/eller prosjekt erfaring.

Arbeidet i 2024 bør fokusere på inngåelse av kontrakt for prosjektleder samt forberede en prosjektplan med anbefaling av omfang. Dette arbeidet bør danne basis for en beslutning om gjennomførings strategi og omfang på Årsmøte i 2025.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til å etablere en egen under-komite for Vestveggen prosjektet samt inngå kontrakt for innleie av ekstern prosjektleder. Omfang, kostnader og plan for gjennomføring framlegges på Årsmøte i 2025.

Sak 9

Lekkasje og fuktighet i oppganger/ garasjetak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med Frank Lønberg gjennomført fuktighetsmålinger i alle oppgangene. Hovedfunnene er som følger i de ulike oppgangene:

A: Ingen fuktighet i vegg i trappeavsats eller under trapp

B: Høy grad av fuktighet i vegg i trappeavsats, ingen fukt under trapp

C: Noe fukt i vegg i avsats, svært høy under trapp og på deler av gulv

D: Noe fukt i vegg i avsats, høy grad på vegg under avsats

E: Lite fukt i vegg i avsats, svært høy under trapp og på deler av gulv

F: Svært høy i vegg i avsats og under trapp, både vegg og gulv

G: Lav grad i vegg i avsats, høy grad i vegg og gulv under trapp

H: Lav grad i vegg i trappe avsats, ingen fukt i vegg under trapp men på gulv

I: Noe fukt i vegg i trappe avsats, svært mye under trapp både på vegg og gulv.

Gitt tidligere målinger og gjennomførte tiltak (hul-kil, utbedring av sluk, nytt tak på oppgang etc) så er de nye målingene skuffende. Arbeidshypotesen har vært at man kunne «friskmelde» flere av oppgangene. Målingene bekrefter tidligere funn om at hovedkilden til lekkasjene kommer fra garasje taket.

Det har tidligere vært gjennomført oppgradering og oppussing av alle oppgangene til en kostnad på nærmere 450 000. Vi må legge til grunn at flere av oppgangene må pusses opp på nytt. Det kan ikke gjøres før det er gjort grunnleggende forbedringer med garasjetaket. Den tidligere strategi om stegvis tilnærming («flekkvis» reparering av membran og asfalt) og reparering av taket må revurderes.

Det er for stor sannsynlighet for at en stegvis tilnærming ikke har ønsket effekt og at lekkasjene både til garasjen og vårt bygg fortsetter. I tillegg har nåværende membran begrenset levetid før den uansett må erstattes.

Styret samarbeider derfor med Garasjelaget om innhenting av tilbud for rehabilitering av garasjetaket med fjerning av eksisterende asfalt og membran, om nødvendig reparasjon av eventuelle skader på betong og armering, legging av ny membran, legging av nye varmekabler og ny asfalt. Nærmere orientering om arbeidet og prosessen vil bli presentert på Årsmøtet.

Forslag til vedtak
Årsmøtet vil prioritere reparasjon og rehabilitering av garasjetaket i 2024 og støtter Styrets tilnærming.

Sak 10

Brannsikring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved installering av brannvarslingsanlegg og nye branndører så er sameiet vesentlig bedre sikret. Det er også betydelig bedre orden i sluser, bereder rom og oppganger. Utestående punkter fra tilstands vurderingen er primært brann-tetting mellom brannceller etter gjennomføring av ledninger, kabler eller rør samt etablering av brannteknisk dokumentasjon. Tiltak foreslått under el-sikring er også et brannsikrings tiltak. HMS og brannsikring vil bli presentert og diskutert på Årsmøte.

Forslag til vedtak
Fokus i 2024 er oppgradering av elanlegget samt å sikre økt kunnskap og etterlevelse av iverksatte tiltak. Styret får fullmakt til gjennomføring av brann-tetting dersom man ønsker å prioritere det i løpet av året.

Sak 11

Uforutsette hendelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært flere lekkasjer fra terrasser. I hht vedtektene er det hver enkelt sameiers ansvar å sørge for vedlikehold av sin terrasse samt at membran er tett. Det betyr at sameier vil bli ansvarlig for følgeskader hos naboer under dersom årsak er manglende kvalitet eller vedlikehold av membran eller sluk. Det er også gjort funn hvor nedløpsrør er blitt punktert av skruer. I disse tilfellene er det bare et tidsspørsmål før det blir lekkasjer etterhvert som skruer ruster. Sameierne må derfor utvise stor forsiktighet ved oppussing og vedlikehold. Forøvrig vises det til forslag om revidering av Instruks for Oppussing og rehabilitering av leiligheter.

Tilstanden på rørsystemet i vårt bygg er ukjent. Styret vil vurdere å gjennomføring en tilstandsvurdering av rørsystemet. Etter 50 år må vi regne med at det vil bli behov for oppgradering og vedlikehold.

Forslag til vedtak
Styret får fullmakt til gjennomføre en tilstandsvurdering av rør-systemet i bygget i løpet av 2024

Sak 12

Forslag fra styret om revidering av Instruks for Oppussing og rehabilitering av leiligheter.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er veldig lytt i vårt bygg. Lyd «vandrer» gjennom betongen og kan være til sjenanse for naboer. Det betyr at vi må utvise hensyn både i daglig aktivitet og når det gjennomføres oppussing. Basert på erfaring de siste

årene har Styret oppdatert instruks for oppussing og rehabilitering for å tydeliggjøre forventninger til hvordan slike prosjekter skal gjennomføres.

Forslag til vedtak

Instruks for oppussing/rehabilitering av leiligheter godkjennes i hht Styrets forslag.

Vedlegg

2. Instruks.pdf

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- velges på årsmøtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Arnt Jacobsen	Torjusbakken 19 H
Styremedlem	Hege Fløymo Gefle	Torjusbakken 19 E
Styremedlem	Mette Rasmussen	Torjusbakken 19 C
Styremedlem	Stein Wines	Torjusbakken 19 G
Varamedlem	Peter Hauff	Torjusbakken 19 E
Varamedlem	Gunnar Wingård	Torjusbakken 19 D

Valgkomiteen Anne Marit Hansen

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post torjusbakken19@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon som vedtekter og ordensregler, protokoller fra tidligere årsmøter mv.

Generelle opplysninger om Sameiet Torjusbakken 19
Sameiet består av 36 seksjoner.
Sameiet Torjusbakken 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982395585, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
29 585

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

Sameiet Torjusbakken 19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

2023 har vært et meget aktivt år for TB19 og styret. Det har vært avholdt 10 styremøter hvorav ett var digitalt. I tillegg til det ordinære årsmøtet ble det også arrangert et ekstraordinært årsmøte.

Husleien ble økt med 5% i januar. Forøvrig ble det brukt mye arbeid og tid gjennom vinteren på å følge opp BEST as og sluttføring av Østveggen prosjektet. Prosjektet ble definert som ferdig og avsluttet først i juni.

I henhold til vedtak på årsmøte har styret videre utredet oppussing og vedlikehold av Vestveggen. GAST ble engasjert for å lage en tilstandsrapport med hjelp av drone inspeksjon og filming av Vest-fasaden og egne erfaringer med oppussingen av samme type fasade i Sondreveien 2 G-N i 2022. Drone inspeksjonen ble gjennomført i april. Den endelige rapporten kom først ved årsskiftet 23/24. Rapporten er inkludert i sakspapirene til årsmøtet. Rapporten påpeker behov for et relativt omfattende arbeid med betydelige kostnader, foreløpig estimert til 3,7 mill kr. Videre framdrift vil bli diskutert og besluttet på årsmøtet. På grunn av omfang og kompleksitet vil Styret anbefale utsettelse til 2025 og innleie av profesjonell prosjektledelse.

Basert på vedtak på årsmøtet, har styret prioritert og anskaffet nytt brannalarmsystem og nye branndører. Brannalarmsystemet ble installert og satt i drift i desember i hht annonsert budsjett. I tillegg er det gjennomført to runder med introduksjon og opplæring av anlegget. Bortsett fra en alarm som ble utløst i forbindelse med høye eksos-mengder i garasjen og åpne dører mellom garasje og oppganger, fungerer anlegget som forventet.
Leverandør av branndørene ble valgt etter en omfattende anbudsrunde. Det grundigste anbud ble valgt og installering vil være gjennomført før påske.

Styret vil på årsmøtet anbefale at man gjennomfører tiltak for å oppgradere elsikring i henhold til anbefalinger fra en EL-tilstandsrapport gjennomført i fjor. Tiltaket vil bli finansiert med eksisterende midler.
Basert på Brannteknisk tilstandsanalyse fra Newsec har oppgangene med sluser og berederrom blitt ryddet og renset for private og brannfarlige lagrings -elementer. Det gjenstår kun et par mindre boder / oppbevaringsrom som bør ryddes.

Gjennom året har samarbeidet med Garasje-laget vært tett og godt. Men garasjetaket og oppgangs-trapperommene mot slusene er ikke tette. Det er gjort jevnlige fuktmålinger hele året som fortsatt viser lekkasjer og fuktighet selv om enkelte gode tiltak er gjennomført. Foreløpig konklusjon er at mye av fukten i garasjen kan skyldes kondens. En viktig befaring med en kyndig konsulent har resultert i tiltak for bedre balanse i det nåværende ventilasjonsanlegget. En ytterligere fornyelse av ventilasjonen antas å bli gjennomført av Garasjelaget i 2024.

Fukt i oppgangene er bedret etter sluk- og hulkileprosjektet i 2022. Men problemet er definitivt ikke løst. En måling gjennomført i februar i år viste betydelig høyere fuktighet enn forventet. Hovedårsaken til dette er lekkasjer fra garasjetaket. Styret og Garasjelaget vurderer nå ytterligere tiltak. Disse vil bli presentert og diskutert som et eget agendapunkt på årsmøtet.

Andre lokale lekkasje-tilfeller primært i forbindelse med terrasser, er registrert i løpet av året. Dette skyldes dårlig vedlikehold av membran og sluk på noen av terrassene og

kanskje gamle sprø nedløpsrør. Et særskilt problem er overflow pga. tette sluk. Skruer i veggen der nedløpsrørene går har resultert i perforering av rør og dermed lekkasje. Dette er en kjent problemstilling i alle SHB sameiene. Styret har gitt anvisning på Vibbo hvor rørene går loddrett ned i betongen mellom kjøkken og soverom.

Dugnaden i mai var en hyggelig og nyttig aktivitet der mange deltok og flere nye beboere bidro. Fin avslutning. Oppfølgeren med «sommer-festen» i august med pølser,kaker og medbragt drikke var en stor suksess. Om lag 30 beboere benket seg ved bordene ute og hadde en strålende kveld der flere ble mer kjent med hverandre. Styret ønsker å gjenta dette i år.

TV/Internett har også i 2023 vært en kilde til frustrasjon. Telia leverer ikke i hht. avtale. SHB er i ferd med å finne en fornyet fiber- løsning som vil materialiseres i 2024. Peter Hauff hos oss har gitt god teknisk bistand i prosjektet.

Samarbeidet med SHB og SHT har vært fruktbart i 2023. Styret i SHB er løsningsorientert og mer bevisst at egen økonomi må styrkes for å bistå sameiene på en god måte.

Styret i Søndre Huseby Trimhus (SHT) har i lengre tid jobbet med å finne en løsning for hjemmelsrett for Trimhuset. Et dokument utarbeidet av SHT med god hjelp av TB19, er behandlet og akseptert av SHB. Vår eier Huseby Antroposofiske Stiftelse er kontaktet og gjort kjent med de foreslåtte løsninger. Vi ser en mulig fremgang i saken i løpet av 2024.

Årsmøtet i 2023 vedtok å styrke sameiets økonomi ved en større husleieøkning på 20% fra 1.juli. I tillegg besluttet man innkreving av midler for å finansiere alle brannsikrings-tiltakene. Dette har medført en betydelig styrking av sameiets økonomi. Ved årsskiftet hadde sameiet totalt 1.379.129 kr på bank konto. En overveiende del av disse midlene er og vil bli øremerket til betaling av branndører og eventuell oppgradering av el-anlegget. Styret vil ikke foreslå ytterligere økning i husleie i 2024. Til tross for styrkingen av sameiets økonomi må sameierne forvente at det vil bli behov for innkalling av ekstra midler i forbindelse med større prosjekter som Vestveggen.

Styret 2 april 2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes spesielt kapitalinnkallingen, men også en solid økning i husleien.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnadene for nytt brannalarmsystem.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet. Overskuddet på kr.523.915.- foreslås tilført egenkapitalen. Mange av regnskapspostene er forklart i notene fra OBOS. Noen blir forklart ytterligere på årsmøtet.

kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1.482.254, en økning på ca. 860-tusen fra i fjor. Likviditeten er god.

Sameiet står fortsatt overfor viktige tiltak for HMS og vedlikehold. Det nærmeste prosjektet er nye branndører som er vedtatt. Andre kjente tiltak vil bli drøftet på årsmøtet i 2024. Det er behov for prioriteringer og enighet om fornuftig finansiering.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. I budsjettet er større vedlikeholdsprosjekter holdt utenfor ordinært driftsbudsjett .

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 202 000 til normalt drift og vedlikehold. Sameiets andel av nye branndører vil bli finansiert av egenkapitalen. Andre større prosjekter drøftes på årsmøtet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har ikke hatt noen betydelig økning det siste året slik som antatt i budsjettet for 2023. spesielle årsaker gjør at resultatet er blitt kunstig lavt i vårt regnskap. Vi forventer at energiprisene vil holde seg uten økning og at strømstøtten videreføres. Folk har samtidig fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Torjusbakken 19.

Lån
Sameiet Torjusbakken 19 har ingen lån

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

Inntekts-budsjettet er basert på at felleskostnadene (husleien) ikke øker fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TORJUSBAKKEN 19

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TORJUSBAKKEN 19.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 1 14 av 27 Årsrapporten.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: EELVN-1FMV8-8FIM1-8BCQA-78V0O-BKDLP

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EELVN-1FMV8-8FIM1-8BCQA-78V0O-BKDLP

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: 9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-18 19:45:44 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EELVN-1FMV8-8FIM1-8BCQA-78V0O-BKDLP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET TORJUSBAKKEN 19
ORG.NR. 982 395 585, KUNDENR. 7209

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 866 672	1 608 561	1 697 000	2 036 000
Andre inntekter	3	1 023 332	1 047 570	17 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 890 004**	**2 656 131**	**1 714 000**	**2 036 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-70 530	-70 530	-70 500	-70 500
Revisjonshonorar	4	-9 928	-7 268	-9 600	-9 800
Forretningsførerhonorar		-87 533	-82 405	-86 100	-92 800
Konsulenthonorar	5	-80 235	-3 722	-5 000	-65 000
Drift og vedlikehold	6	-1 018 193	-1 338 251	-206 000	-202 000
Forsikringer		-186 079	-160 088	-184 843	-195 999
Festeavgift		-204 041	-182 740	-204 042	-204 000
Kommunale avgifter	7	-344 717	-308 731	-384 217	-433 900
Kostnader sameie		-113 787	-173 880	-261 360	-172 000
Energi/fyring	8	-66 802	-115 531	-165 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 466	-150 790	-156 190	-188 000
Andre driftskostnader	9	-22 813	-14 032	-34 240	-32 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 382 122**	**-2 607 968**	**-1 767 092**	**-1 811 599**
DRIFTSRESULTAT		**507 881**	**48 164**	**-53 092**	**224 401**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 033	2 205	0	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 033**	**2 205**	**0**	**1 000**
ÅRSRESULTAT		**523 915**	**50 369**	**-53 092**	**225 401**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		523 915	50 369		

SAMEIET TORJUSBAKKEN 19
ORG.NR. 982 395 585, KUNDENR. 7209

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	135 183	205 713
Langsiktige fordringer	12	4 137	4 137
SUM ANLEGGSMIDLER		**139 319**	**209 849**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		307	12 645
Kundefordringer		57 870	32 803
Forskuddsbetalte kostnader		104 891	106 632
Andre kortsiktige fordringer	13	61 248	197 858
Driftskonto OBOS-banken		863 211	732 380
Sparekonto OBOS-banken		515 918	3 745
SUM OMLØPSMIDLER		**1 603 446**	**1 086 063**
SUM EIENDELER		**1 742 765**	**1 295 913**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 621 573	1 097 659
SUM EGENKAPITAL		**1 621 573**	**1 097 659**

GJELD

KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	23 255	23 468
Leverandørgjeld	97 937	78 111
Annen kortsiktig gjeld	0	96 675
SUM KORTSIKTIG GJELD	**121 192**	**198 254**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**1 742 765**	**1 295 913**
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 14.03.2024
Styret i Sameiet Torjusbakken 19

Jon Arnt Jacobsen Hege Fløymo Gefle Mette Rasmussen

Stein Wines

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 079 892
Tomteleie	204 012
Diverse	174 960
Strøm/lys	165 024
Kabel-TV	156 384
Garasjeleie	86 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 866 672**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	998 613
Regnskapskorrigeringer	35
TBF	-18 621
VANNAV	43 305
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 023 332**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 928.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 360
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 781
Andre konsulenthonorarer	-60 094
SUM KONSULENTHONORAR	**-80 235**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	49 946
Drift/vedlikehold VVS	-14 563
Drift/vedlikehold elektro	-28 996
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 740
Drift/vedlikehold brannsikring	-900 679
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-86 400
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-13 762
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 018 193**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-199 044
Feieavgift	-4 590
Renovasjonsavgift	-141 082
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-344 717**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 915
Andre fyringskostnader	-24 886
SUM ENERGI / FYRING	**-66 802**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 930
Verktøy og redskaper	-1 147
Andre fremmede tjenester	-1 154
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 264
Andre kontorkostnader	-361
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 932
Velferdskostnader	-3 456
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-22 813**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 914
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	515
Andre renteinntekter	431
SUM FINANSINNTEKTER	**16 033**

NOTE: 11
AVFALLSANLEGG

Tilgang 2020	352 650
Avskrevet tidligere	-146 938
Avskrevet i år	-70 530
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**135 183**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-70 530**

NOTE: 12
LANGSIKTIGE FORDRINGER

POWERT	4 137
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**4 137**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vann og avløpsgebyr 2023	43 305
Garasjeleie Søndre Huseby Boligstiftelse	17 944
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**61 248**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8378991. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

INSTRUKS FOR OPPUSSING / REHABILITERING AV LEILIGHETER

Informasjon:

Før oppussing/rehabilitering skal det være avholdt informasjonsmøte med styreleder/representant fra styre. Før oppussing/rehabilitering starter skal det foreligge skriftlig orientering om arbeidets omfang med en *fremdrifts*plan *og relevante milepæler. Orienteringen skal også inneholde opplisting av ansvarlige firma med kontaktpersoner. Orienteringen sendes styreleder og naboer i oppgang og oppdateres om nødvendig.*

Ved større oppussingsarbeider skal naboer varsles med angivelse av tidsrammer samt navn, telefonnummer og adresse til eier og den som utfører dem.

Tiltak som gjennomføres må ikke gi varige ulemper for naboene, f.eks. nye støysoner ved rearrangering av rom og/eller nye gulvbelegg eller bruk av avtrekkskanal til andre formål enn de er bygget for.

Ved oppussing/rehabilitering må trapperom og sluse (fellesarealet) rengjøres av leilighetens eier. Eier er også ansvarlig for reparasjon av eventuelle oppståtte skader. Daglig støvsuging av oppgang kan være nødvendig i slike perioder.

Utvendige arbeider:
Alle utvendige endringer må alltid godkjennes av styret før innhenting av offentlige godkjennelser. *Etter styrets godkjennelse av* slike arbeider, er byggherre /sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjennelser.

Støyende arbeider:
Støyende arbeider kan utføres etter at nærmeste naboer er varslet, egen og nabo-oppganger. *Vær spesielt oppmerksom på at bygget er i betong. Det fører til at boring, snekring og hamring høres godt – ikke bare hos nærmeste naboer.* Støyende arbeider skal utføres i tidsrommet mandag til fredag, kl.08.00 og 16.00.

Bærende konstruksjoner:
Endringer av bærende konstruksjoner skal alltid godkjennes av styret. *Etter styrets godkjennelse av* slike arbeider, er byggherre /sameier ansvarlig for å innhente nødvendige statiske beregninger og offentlige godkjennelser.

Avfallshåndtering:
På grunn av fare for skade på membranen (under asfalten, overgarasjetaket) kan avfallscontainer plasseres på plenen (øvre parkeringsdel, det flate området). Det skal legges beskyttelse mellom plenen og avfallscontaineren. Kant mellom parkeringsplass og plen må ikke skades. Avfallscontainer kan også plasseres i veien, Torjusbakken. Avfallscontainer **skal ikke** plasseres på parkeringsplassen.

Samme plassering gjelder av store avfallssekker (Isekk). Disse skal fjernes så raskt som mulig. Tilhenger skal ikke plasseres i garasjen som «avfallscontainer».
Avfall fra oppussing /rehabilitering **skal ikke** kastes i sameiets søppel anlegg beregnet på husholdningsavfall.

Offentlige godkjennelser:
Alle meldepliktige arbeider er byggherre/sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjennelser før oppstart.

Ventilasjonsanlegg:
Leiligheten (hver oppgang) har felles ventilasjonsanlegg, avtrekksvifte på taket.
Hver leilighet har i tillegg eget avtrekk fra kjøkkenventilator.
Rørene for ventilasjonsanlegget er innstøpt i bærende vegger i leilighetene.
Disse rørene må ikke omlegges/flytte på grunn av redusert virkningsgrad i anlegget.
Se vedlagte tegninger, disse tegningene er kun veiledende og ikke målsatte.

Materialhåndtering:
Det skal ikke lagres materialer, utstyr eller verktøy på tomten, garasjen eller i fellesarealene.

Generelt:
Alle arbeider forutsettes fagmessig prosjektert og utført. Byggherre/sameier er ansvarlig for eventuelle skader som påføres naboer og sameie under byggeperioden.

Styret i sameie kan kreve dokumentasjon for utførte arbeider.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24
Selskapsnummer: 7209 **Selskapsnavn:** Sameiet Torjusbakken 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE 15.04.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Torjusbakken 19

Organisasjonsnummer: 982395585
Møtet ble avholdt 15. april kl. 18:00, Trimhuset, TB19.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Arnt Jacobsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Mats Granby foreslått. Som protokollvitne ble Knut Walle-Hansen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Oppgradering av El-infrastruktur

Det ble i fjor innhentet tilbud om oppgradering av felles sikringsskap. Tilbudet inkluderer:

a) Bytte av inntaks sikringer (skille-brytere) til effekt brytere og montering av overspenningsvern, kostnad 185 500* + mva samt utkoblings-avgift til Elvia på 21 600 + mva.

b) Bytte av hovedsikringen og kurs-sikringer til automatsikringer/jordfeilbrytere i alle skap, kostnad 144 520* + mva

c) Det anbefales at alle leiligheter som fremdeles har originale hovedsikringer bytter disse. Estimert kostnad for leiligheter uten basseng er 5 350* pr leilighet og 6 750* for leiligheter med basseng. Styret vil tilrettelegge for en felles oppgradering og vil oppfordre alle med gamle hovedsikringer til å gjennomføre et bytte.

*Fjorårets priser, nye tilbud blir innhentet

I elkontroll gjennomført i februar 2023 av Elkontroll as anbefales en oppgradering til dagens standard av hensyn til brann og berøringsfare. Bytte av inntaks-sikringer anses for å være mest kritisk men alle tiltakene bør gjennomføres for å sikre økt robusthet. Gitt at vedlikehold av Vestveggen ikke gjennomføres i 2024 vil Styret anbefale at ovennevnte prioriteres i inneværende år.

> **Forslag til vedtak:**
> Tiltaket om oppgradering av felles sikringsskap gjennomføres i 2024. Det anbefales at leiligheter med originale hovedsikringer bytter ut disse.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Lekkasje og fuktighet i oppganger/ garasjetak

Styret har i samarbeid med Frank Lønberg gjennomført fuktighetsmålinger i alle oppgangene. Hovedfunnene er som følger i de ulike oppgangene:

A: Ingen fuktighet i vegg i trappeavsats eller under trapp

B: Høy grad av fuktighet i vegg i trappeavsats, ingen fukt under trapp

C: Noe fukt i vegg i avsats, svært høy under trapp og på deler av gulv

D: Noe fukt i vegg i avsats, høy grad på vegg under avsats

E: Lite fukt i vegg i avsats, svært høy under trapp og på deler av gulv

F: Svært høy i vegg i avsats og under trapp, både vegg og gulv

G: Lav grad i vegg i avsats, høy grad i vegg og gulv under trapp

H: Lav grad i vegg i trappe avsats, ingen fukt i vegg under trapp men på gulv

I: Noe fukt i vegg i trappe avsats, svært mye under trapp både på vegg og gulv.

Gitt tidligere målinger og gjennomførte tiltak (hul-kil, utbedring av sluk, nytt tak på oppgang etc) så er de nye målingene skuffende. Arbeidshypotesen har vært at man kunne «friskmelde» flere av oppgangene. Målingene bekrefter tidligere funn om at hovedkilden til lekkasjene kommer fra garasje taket.

Det har tidligere vært gjennomført oppgradering og oppussing av alle oppgangene til en kostnad på nærmere 450 000. Vi må legge til grunn at flere av oppgangene må pusses opp på nytt. Det kan ikke gjøres før det er gjort grunnleggende forbedringer med garasjetaket. Den tidligere strategi om stegvis tilnærming («flekkvis» reparering av membran og asfalt) og reparering av taket må revurderes.

Det er for stor sannsynlighet for at en stegvis tilnærming ikke har ønsket effekt og at lekkasjene både til garasjen og vårt bygg fortsetter. I tillegg har nåværende membran begrenset levetid før den uansett må erstattes.

Styret samarbeider derfor med Garasjelaget om innhenting av tilbud for rehabilitering av garasjetaket med fjerning av eksisterende asfalt og membran, om nødvendig reparasjon av eventuelle skader på betong og armering, legging av ny membran, legging av nye varmekabler og ny asfalt. Nærmere orientering om arbeidet og prosessen vil bli presentert på Årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vil prioritere reparasjon og rehabilitering av garasjetaket i 2024 og støtter Styrets tilnærming.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Oppgradering av vestveggen

Styret har gjennomført en drone inspeksjon og fått et oppdatert anslag på kostnader. Basert på inspeksjonen, tilstandsrapporten og arbeidet utført i Sondreveien 2-4 er anslaget ca 3,7 mill mill. Vedlagt følger rapport fra Gast AS på tilstand og tiltak. Gitt omfang og kompleksitet bør sameiet søke profesjonell bistand (innleie av prosjektleder, typisk kostnad 10-15%) samt etablere en egen under-komite for oppfølging av prosjektet. Medlemmene i komiteen bør ha noe byggetekniske erfaring og/eller prosjekt erfaring.

Arbeidet i 2024 bør fokusere på inngåelse av kontrakt for prosjektleder samt forberede en prosjektplan med anbefaling av omfang. Dette arbeidet bør danne basis for en beslutning om gjennomførings strategi og omfang på Årsmøte i 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å etablere en egen under-komite for Vestveggen prosjektet samt inngå kontrakt for innleie av ekstern prosjektleder. Omfang, kostnader og plan for gjennomføring framlegges på Årsmøte i 2025.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Brannsikring

Ved installering av brannvarslingsanlegg og nye branndører så er sameiet vesentlig bedre sikret. Det er også betydelig bedre orden i sluser, bereder rom og oppganger. Utestående punkter fra tilstands vurderingen er primært brann-tetting mellom branneller etter gjennomføring av ledninger, kabler eller rør samt etablering av brannteknisk dokumentasjon. Tiltak foreslått under el-sikring er også et brannsikrings tiltak. HMS og brannsikring vil bli presentert og diskutert på Årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Fokus i 2024 er oppgradering av elanlegget samt å sikre økt kunnskap og etterlevelse av iverksatte tiltak. Styret prioriterer av den grunn ikke brannsikring i inneværende år.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Uforutsette hendelser

Det har vært flere lekkasjer fra terrasser. I hht vedtektene er det hver enkelt sameiers ansvar å sørge for vedlikehold av sin terrasse samt at membran er tett. Det betyr at sameier vil bli ansvarlig for følgeskader hos naboer under dersom årsak er manglende kvalitet eller vedlikehold av membran eller sluk. Det er også gjort funn hvor nedløpsrør er blitt punktert av skruer. I disse tilfellene er det bare et tidsspørsmål før det blir lekkasjer etterhvert som skruer ruster. Sameierne må derfor utvise stor forsiktighet ved oppussing og vedlikehold. Forøvrig vises det til forslag om revidering av Instruks for Oppussing og rehabilitering av leiligheter.

Tilstanden på rørsystemet i vårt bygg er ukjent. Styret vil vurdere å gjennomføring en tilstandsvurdering av rørsystemet. Etter 50 år må vi regne med at det vil bli behov for oppgradering og vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til gjennomføre en tilstandsvurdering av rør-systemet i bygget i løpet av 2024
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Forslag fra styret om revidering av Instruks for Oppussing og rehabilitering av leiligheter.

Det er veldig lytt i vårt bygg. Lyd «vandrer» gjennom betongen og kan være til sjenanse for naboer. Det betyr at vi må utvise hensyn både i daglig aktivitet og når det gjennomføres oppussing. Basert på erfaring de siste årene har Styret oppdatert instruks for oppussing og rehabilitering for å tydeliggjøre forventninger til hvordan slike prosjekter skal gjennomføres.

> **Forslag til vedtak:**
> Instruks for oppussing/rehabilitering av leiligheter godkjennes i hht Styrets forslag.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Valg av tillitsvalgte

- På valg til styret er Styreleder Jon Arnt Jacobsen, Styremedlem Stein Wines og varamedlemmene Peter Hauff og Gunnar Wingård
- Sameiets skal velge en representant til Garasjelagets årsmøte 2024
- Sameiet skal også velge en representant med stemmerett til SHBs årsmøte 2024

Innstilling

- Styret anbefaler gjenvalg for styre-medlemmene på valg. Varamedlemmene er på valg hvert år. Forslag fra valgkomiteen nedenfor.
- Styret anbefaler at Jon Arnt Jacobsen velges som Sameiets representant med stemmerett på Garasjelagets årsmøte 2024
- Styret anbefaler at Stein Wines velges som Sameiets representant med stremmerett til SHB's årsmøte 2024.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Arnt Jacobsen

Følgende stilte til valg:
Jon Arnt Jacobsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stein Wines

Følgende stilte til valg:
Stein Wines

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inge Fagerbakke
Gunnar Wingård

Følgende stilte til valg:
Inge Fagerbakke
Gunnar Wingård

14. Valg av representanter med stemmerett til årsmøtene i Garasjelaget og SHB

Se beskrivelse under sak13 - valg av tillitsvalgte. Disse 2 beskrevne tillitsverv er nedfelt i våre vedtekter, Garasjelagets vedtekter og SHBs vedtekter.

Styrets innstilling
Se Styrets innstilling under sak 13.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Arnt Jacobsen velges som Sameiets representant med stemmerett til Garsejelagets årsmøte og Stein Wines velges som Sameiets representant med stemmerett til SHB's årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

15. Valgkomite

Komiteen velges for 1 år ad gangen og er selvstendig.

Komitemedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:

Marit Koppang
Anne Marit Hansen

Følgende stilte til valg:
Marit Koppang
Anne Marit Hansen

Sign.:

Møteleder: Jon Arnt Jacobsen /s/

Prot.fører: Mats Granby /s/

Prot.vitne: Knut Walle-Hansen /s/

INNKALLING TIL EX.ORD. ÅRSMØTE

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Torjusbakken 19 avholdes mandag 21.august 2023 kl. 18:00 på Trimhuset – Torjusbakken 19.

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

1 Orientering fra styret om oppfølging fra Årsmøtet 2022 samt vedtak om anskaffelse av brannsikrings anlegg og nye branndører.

2 Orientering om sameiets økonomi

3 Finansiering av brannsikrings anlegg og nye branndører

Oslo 09.08.2023
I styret for Sameiet Torjusbakken 19

Jon Arnt Jacobsen Hege Høymo Gefle Mette Rasmussen Stein Wines

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

2.1 Brannsikrings anlegg for garasjeanlegget, fellesområder og leiligheter.

Etter årsmøtet har styret i samarbeid med Garasjelaget gjennomført befaringer og mottatt tilbud fra seks leverandører. Det er meget store forskjeller i løsninger, teknologi, levetid og kostnader. For å sikre best mulig beslutningsgrunnlag har styret søkt assistanse fra ekstern brannrådgiver (Bjørn Rasmussen, Ingeniørfirma Dagfin Skaar AS).

Hovedkonklusjonene fra den eksterne rådgiver samt erfaring fra dialog med leverandører er:

a) Vi har krav på oss til å ha integrert varslingsanlegg som inkluderer leiligheter (2 -3 detektorer i hver leilighet),

b) Anlegg må søkes om og godkjennes av Plan & bygningsetaten,

c) Operasjonell robusthet (eksempelvis minimal feil alarm frekvens, mulighet for programmering av detektorer, oppgradering av teknologi), bruker vennlighet og service oppfølging fra leverandør samt anleggets forventede levetid er de viktigste evalueringskriterier i tillegg til kostnader.

Innhentede tilbud har variert mellom 400 000 og 1,6 mill. På grunn av ulike deknings omfang og antall detektorer er imidlertid tilbudene ikke direkte sammenlignbare. Hva angår teknologivalg (kablet vs trådløst inn til leilighetene) sier rådgiveren:

«Når det gjelder bruk av trådløse detektor er dette ikke å anbefale da sentralen kan miste kontakt med detektoren uten at bruker får informasjon om dette samt at utløst alarm ikke kan varsles da sirene vanligvis sitter i detektoren. Ved kablet anlegg er det enklere å programmere hver enkelt detektor og overvåke for feil og vedlikehold. Batteribytte og tilgang til hver leilighet er heller ikke nødvendig.»

Gitt ulike synspunkter på kablet løsning inn til leilighetene har Styret valgt å gå i videre med to leverandører, Gowens AS (kablet) og Firesafe AS (trådløst). Resultatene av denne dialogen samt oppsummering fra samtaler med referanse kunder vil bli presentert på møtet sammen med Styrets anbefaling om leverandør.

Basert på innkommende tilbud legger Styret til grunn en samlet kostnadsramme på ca 875 000 (inkl mv) for brannsikrings anlegget samt en årlig drifts kostnad på ca 20 000 (ettersyn, verifiserende og oppfølging).

Av ovennevnte vil Garasjelaget dekke ca 100- 125 00 avhengig av alternativ og en tilsvarende andel av driftskostnader.

I tillegg til pris (anskaffelse og drift) vil Styret primært legge vekt på operasjonell robusthet, levetid og service grad i sin vurdering og anbefaling. Ekstern rådgiver Bjørn Rasmussen fra Dagfinn Skaar AS vil delta på Årsmøtet per telefon.

Forslag til vedtak: Styret (i samarbeid med Garasjelaget) gis fullmakt til å inngå avtale med XXX (anbefaling vil bli presentert på Årsmøtet) om installering av brannsikrings anlegg innenfor en total kostnadsramme på 875 000 (hvorav Garasjelaget dekker ca 100-125 000) med årlig driftskostnad på opptil 20 000 (Garasjelaget dekker ca 10-15%).

2.2 Branndører.

Styret har innhentet to anbud på til sammen 40 branndører: 9 dører til bereder rom, 2 dører inntil sluser fra garasjen, 9 dører fra sluser inn til oppganger, 2 dører inntil boder i garasjen (dekkes av Garasjelaget), 18 dører til boder nederst i hver oppgang (skal dekkes av respektive bodeiere) samt nødvendig bytte av dør-vridere og lukkere på eksisterende branndører. Alle dørene vil være ståldører. Hver enkelt oppgang kan spesifisere farge på dører for at disse skal tilpasses fargevalg i de respektive oppgangene.

Total kostnad for ovenstående er 1 055 697 (inkl mva) hvorav ca 400 000 skal dekkes av eierne av de respektive bodene (ca 20 0000 pr bod eier) og ca 44 000 (for dører til lager rom i garasjen) av Garasjelaget. Endelig kostnad pr enkelt dør er et foreløpig anslag.

Basert på tilbud, prosjektgjennomføring og oppfølging vil styret anbefale at det inngås avtale med XXX (anbefaling vil bli presentert på møtet).

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å inngå avtale med XXXX (vil bli presentert på møtet) om leveranse av branndører innenfor en kostnadsramme på 1 100 000 hvorav ca 660 000 dekkes av sameiet, ca 400 000 skal dekkes av de respektive bod eiere og ca 44 000 dekkes av Garasjelaget.

2.3 Oppgradering av El infrastruktur (felles sikringsskap)

Det er innhentet tilbud om oppgradering av felles sikringsskap. Tilbudet inkluderer bytte av inntaks sikringer (skillebrytere) til effekt brytere og montering av overspenningsvern, samt bytte av hovedsikringen og kurssikringer til automatsikringer i alle skap. Totalkostnad 440 000 (inkl mva). Tiltaket er etter styrets vurdering nødvendig å gjennomføre men ikke nødvendigvis i 2023. Det foreslås derfor at dette tiltaket settes på vent og vurderes nærmere i 2024.

Forslag til vedtak: Tiltaket om oppgradering av felles sikringsskap settes på vent og vurderes nærmere i 2024

2.4 Oppgradering av Vestveggen.

Styret har gjennomført en drone inspeksjon og fått et oppdatert anslag på kostnader. Basert på inspeksjonen, tilstandsrapporten og arbeidet utført i Sondreveien 2-4 er anslaget ca 3 mill. Styret vil arbeide videre med detaljering av nødvendig arbeidsomfang. Dette vil danne basis for diskusjon om gjennomføring i 2024.

2.5 Uforutsette hendelser

Det har vært flere lekkasjer fra terrasser i første halvår. I hht vedtektene er det hver enkelt sameiers ansvar å sørge for vedlikehold av sin terasse samt at membran er tett. Det betyr at sameier også kan bli ansvarlig for følgeskader hos naboer under. Det er også gjort funn hvor nedløpsrør er blitt punktert av skruer. I disse tilfellene er det bare et tidsspørsmål før det blir lekkasjer etterhvert som skruer ruster. Sameierne må derfor utvise stor forsiktighet ved oppussing og vedlikehold.

Tilstanden på rørsystemet i vårt bygg er ukjent. Styret vil vurdere å gjennomføring en tilstandsvurdering av rørsystemet. Etter 50 år må vi regne med at det vil bli behov for oppgradering og vedlikehold.

3. Status sameiets økonomi

Sameiet hadde pr 31.7 et resultat på – 17 400 og ca 750 000 i kontanter. Basert på dagens kunnskap er forventet kontant beholdning på 700 000 ved utgangen av året. Det er behov for en likviditets reserve på ca 250 000 hvilket tilsier at 450 000 av en total kostnad på 1 435 000 kan dekkes over driften. Ovennevnte vil bli oppdatert til møtet.

4. Finansiering

Styret har fått et indikativt tilbud på et 2 mill lån fra OBOS. Betingelsene for et lån med 5 års avdragstid er 6,75% rente (ikke fast) med månedlige terminer (annuitetslån) på 39 000 ved 5 års nedbetaling og 22 000 med 10 års løpetid. Styret har også undersøkt muligheten for låneopptak hvor sameiere som ønsker, betaler inn sin andel umiddelbart og dermed ikke deltar i lånet. Husleien vil da måtte justeres tilsvarende. Dette er mulig å gjennomføre men hverken veldig praktisk eller privatøkonomisk lønnsomt. Gitt at sameiet er låntager så får ikke OBOS pant. Det medfører høyere krav til margin på lån til sameiet sammenlignet med lån til enkeltpersoner med pant i leilighet.

Gitt kostnadene forbundet med Vestveggen vil styret anbefale at det kalles inn kapital fra hver enkelt sameier (i hht sameier brøk) til anskaffelse av brann alarm anlegg og branndører. Sameiets låne kapasitet bør reserves til oppgradering av Vestveggen.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å innkalle totalt 1 mill fra sameierne for anskaffelse av brannsikrings anlegg og branndører. Kostnadene vil bli fordelt etter sameierbrøken.

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Sameiet Torjusbakken 19

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Sameiet Torjusbakken 19

…….. **……**

Eiers signatur **(Dato)**

PROTOKOLL FRA EX.ORD. ÅRSMØTE

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Torjusbakken 19

Organisasjonsnummer: 982395585
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. juli kl. 09:00 til 30. juli kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Jon Arnt Jacobsen som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> [Navn] er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Gefle og Frank Lønberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det vises til meldinger på Vibbo 3/7 og 9/7 med behov for ekstraordinært årsmøte, beskrivelse av beslutningsprosess samt bakgrunnsinformasjon rundt rehabilitering av garasjetaket og hovedtema for årsmøtet. I tillegg vises det til beslutningsmateriale utsendt av Garasjelaget til alle sameierne 21/7. Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Rehabilitering av garasjetaket - vedtak på Ekstraordinært årsmøte i Garasjelaget

Det vises til vedlagte anbefaling fra Garasjelaget datert 21/7 om rehabilitering av Garasjetaket, Oversikt over utgifter og økonomisk fordeling av kostnader samt øvrige informasjon som er sendt direkte til alle sameierne.- Garasjestyret anbefaler at membran skiftes og at arbeidet utføres i løpet av høsten 2024 av Anleggservice Øst AS i henhold til tilbud datert 3 juli 20024. Videre ber Garasjestyret om fullmakt til å innkalle ekstra midler fra de 64 medlemmene i Garasjelaget på kr 37 697. For beboerne i T19 kommer det et tillegg på 26 870 som til sammen gir 64 567. Videre forutsetter gjennomføringen en avtale mellom T19 og Garasjelaget om ansvar og rollefordeling.

Styrets vurdering:

Det er gjort en grundig vurdering av behov for og tilbudene fra leverandører om rehabilitering av membranen. Rapporten fra Norconsult bekrefter behov og tidligere vurderinger gjort av T19. T19 støtter også forslaget om å legge støpe asfalt.

Avtale mellom T19 og Garasjelaget. Det er naturlig at T19 har ansvar for å følge opp og utbedre eventuelle lekkasjer fra teglstensveggen. Det er imidlertid viktig at dette er erfaringsbasert og stegvis. Det har blitt kommunisert til Garasje styret. T19 må også ta ansvar for å å følge opp vektbegrensninger.

I opprinnelig avtale mellom Garasjelaget og T19 var det enighet om at T19 hadde ansvar for og skulle dekke kostnader for asfalt og varmekabler. Dette ligger til grunn for Garasjestyret tilnærming. Det er T19 styrets vurdering at varmekablene måtte byttes av bl.a. av hensyn til avrenning. Det er utvilsomt også behov for en rehabilitering av store deler av asfaltdekket både av hensyn til avrenning og krakelering av asfalten. Disse kostnadene er naturlig at T19 dekker. Det er imidlertid flere tilnærminger til å beregne kostnadsfordelingen. Styret har hatt en dialog med Garasjestyret om alternative fordelinger men bare delvis lykkes. Forøvrig er det viktig å huske på at T19 uansett vil måtte dekke 36/64 av alle kostnader.

Selvom Styret mener kostnadsfordelingen ikke er balansert vil styret allikevel ut i fra en total vurdering, anbefale at T19 støtter forslaget fra Garasjestyret. Den tekniske løsningen er godt begrunnet, man har sikret et konkurransedyktig tilbud og fått en uavhengig vurdering av løsning og tilbud. Etter rehabiliteringen kan T19 starte oppussing av oppganger der hvor det er nødvendig.

Alternativet er en konflikt med styret i Garsasjelaget og de øvrige deltagerne. Det vil forsinke og mest sannsynlig fordyre en rehabiliteringen. Gitt eierfordeling (T19 og øvrige) og prinsippene som har vært etablert tidligere vil det sannsynligvis ha en relativt begrenset effekt på kostnadsfordelingen. I tillegg vil det ha store konsekvenser for samarbeidsklimaet og evnen til å drifte og vedlikeholde garasjeanlegget på en effektiv måte.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det ekstraordinære årsmøtet gir Jon Arnt Jacobsen (som T19s representant på Ekstraordinært årsmøte i Garasjelaget) fullmakt til å stemme for rehabilitering av garasjetaket i hht anbefaling fra styret i Garasjelaget med en innbetaling på 64 567 pr sameier i T19.

> **Forslag til vedtak:**
> Jon Arnt Jacobsen gis fullmakt til å stemme for rehabilitering av Garasjetaket i hht anbefaling fra styret i Garasjelaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Finansiering av rehabilitering av garasjetaket

Totalkostnad for rehabilitering av garasjetaket er totalt kr 3 351 913. Gitt kostnadsfordeling som beskrevet over innebærer det en kostnad på 64 567pr sameier i T19. På tidligere årsmøter har det vært argumentert for at man bør ta opp lån i sameiet slik at kostnadene forbundet med større vedlikeholdsprosjekter ble finansiert over husleien.

Som beskrevet i Vibbo melding datert 9 juli vil finansiering via sameiet være dyrere enn ordinære bolig lån. Det er sameiet som blir låntager og dermed kan ikke banken få pant i bolig. Styret har fått et indikativt tilbud fra OBOS banken på et 5 års lån. Det har en nominell rente på 7,6% og effektiv på i overkant av 8% (kvartalsvise annuitet). Avhengig av hvilke betingelser man har på sine egne boliglån, er lån via sameiet sannsynligvis over 2% dyrere. Dersom man har disponible midler som bankinnskudd er forskjellen mellom 3 og 4 prosent.

Alternativet til kapital innhenting er en kombinasjon av 50% kapitalinnhenting og 50% lån til sameiet. Av hensyn til mulig behov for finansiering av Vestveggen samt høye rentekostnader vil Styret anbefale at lånet har en løpetid på 5 år. Siden lånet skal gå til finansiering av rehabilitering av garasjetaket må renter og avdrag fordeles likt og ikke i hht sameiebrøken. Basert på indikativt tilbud vil dette bety en økt husleie på ca 820 kr pr måned. OBOS banken har bekreftet at vedlagte indikative tilbud også gjelder for større lånebeløp.

Styrets innstilling
Styret vil i utgangspunktet anbefale 100% kapitalinnhenting som totalt sett er rimeligst for sameiet og den enkelte sameier. Styret har imidlertid forståelse for at det er ulike preferanser og finansiell posisjon blant sameierne.

Dersom det skulle være et flertall for å oppta lån så trenger styret en fullmakt fra det ekstraordinære årsmøtet. Rent valgteknisk vil derfor forslag til vedtak være å gi styret en fullmakt til å ta opp et lån inntil 1 162 000 med 5 års løpetid.

SAMEIERE SOM ØNSKER 100% KAPITAL INNHENTING MÅ STEMME I MOT VEDTAKET.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen godkjennes av undertegnede

Jon Arnt Jacobsen /s/
Møteleder

Harald Gefle /s/
Protokollvitne

Frank Lønberg /s/
Protokollvitne

HUSORDENREGLER

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET TORJUSBAKKEN 19

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen Sameiet og mellom naboene, samtidig som de skal bidra til å sikre beboerne trivsel og hygge i hjemmene. Derfor er det viktig at bestemmelsene blir fulgt, og at hver enkelt bidrar til fellesskapets beste.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at reglene også følges av husstanden (eventuelle leietakere) og de som for øvrig gis adgang til leiligheten. Meldinger fra styret er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil endelig behandling på Sameiemøte.

1. Boligene må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere. Husk at kraftig støy som overstiger lydisolasjonen mellom leilighetene kan være meget sjenerende, for eksempel stereoanlegg, radio/TV, trimstøy, musikkøvelser m.m.

2. Mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 må beboere unngå støy som forstyrrer naboene. For øvrig er det en god regel å underrette naboer om planlagt større selskapelighet.

3. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl.20.00 og på søndager og helligdager.

4. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet, da kalde rom kan volde skade på vannledninger og være til ulempe for naboer.

5. Trappeoppgangene og slusene skal ikke benyttes til oppbevaring av personlige eiendeler. Skader i oppgangene, og på Sameiets eiendom, må utbedres for skadevolderens regning. Den enkelte sameier er ansvarlig for daglig renhold av oppgangen når det utføres ombygging, renovering, inn- og utflytting av leiligheten. Det skal ikke oppbevares eller lagres utstyr eller materialer i oppgangene.

   Det er ikke anledning til å benytte tomten som lagerplass for eksempel for bygningsmaterialer og lignende, uten samtykke fra styret.

6. Utlufting må ikke skje gjennom dør til trappeoppgang.

7. Søppel skal være godt innpakket og legges i søppelkassene. Påse at lokket på kassen legges på. Kassene er beregnet på husholdningsavfall. Annet avfall, så som fra oppussing- eller ombygningsarbeider, må beboerne selv sørge for å bringe bort.

8. Eier av de leiligheter som har eget svømmebasseng (de nederste) må påse at bassengene rengjøres og for øvrig holdes i orden. Om vinteren skal vannbassenget være fylt. Eventuelle skader på bygningen som følge av brudd på disse regler, blir å utbedre for egen regning. Det er ikke tillatt å fjerne deler av skilleveggene mellom leilighetene.

9. Det er ikke anledning til å holde dyr i boligene uten etter godkjennelse fra Sameiets styre. Godkjennelse vil bli gitt under forutsetning av at det ikke innkommer klager. Godkjennelsen kan bli trukket tilbake dersom det senere innkommer klager. Det påpekes spesielt at hundeeiere selv må fjerne hundeekskrementer fra plener, veier og plasser.

10. Det er ikke anledning til å bruke trekull-grill på terrassene, da dette erfaringsmessig sjenerer omliggende leiligheter.

11. Det er ikke anledning til å legge ut fuglemat på terrassene, da dette gjerne blir mat også for mus, ekorn og andre smittebærere.

12. Det er ikke anledning til å beplante eller på annen måte benytte takutspringet foran stuevinduet, blant annet av bygningsmessige årsaker.

13 a Utvendig oppussing: Se vedlagte "Instruks for oppussing/rehabilitering av leiligheter. Øvrige arbeid kan utføres mandag til fredag kl 07.00 til 18.00.

13 b Innvendig oppussing: Se vedlagte "Instruks for oppussing/rehabilitering av leiligheter.

14. Garasjene bør benyttes i størst mulig utstrekning. Parkering langs husveggen er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å parkere bilder ved søppelstasjon til hinder for søppeltømming og snørydding. Vis hensyn ved parkering, slik at flest mulig biler får plass.

15. Brannforskriftene forlanger at garasjeplassene ikke skal benyttes til oppbevaring av annet enn det som er strengt nødvendig for bilholdet.

    Det må påses at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring.

16. Taket er en del av fellesarealet. For å sikre at takets tilstand er god og at risiko for skader og belastning er minst mulig, skal det som hovedregel ikke installeres privat utstyr på taket. Privat utstyr krever tilsyn og vedlikehold og innebærer derfor økt trafikk og belastning. Utstyr som vifter og varmepumper bidrar også til økt støybelastning i de øverste leilighetene. Peisvifter og andre støyende utstyr skal kun brukes til tider på døgnet hvor støyen ikke er til sjenanse for nabo, grunnregel er mellom 0700 og 2300.

Husordensreglene ble vedtatt på sameiermøte den 29.03.2000.
Med forandringer av punktene 5, 13, 14 og 15 på sameiermøtet 18.04.2006.
Punkt 14 forandret på sameiermøtet 09.04.2008.
Med forandringer av punktene 13a, 13b og 15 på sameiermøtet 23.03.2010.
Nytt punkt (16) ifm. tak vedtatt på sameiermøte 04.04.2017.

INSTRUKS FOR OPPUSSING / REHABILITERING AV LEILIGHETER

Informasjon:

Før oppussing / rehabilitering starter skal det gis en skriftlig orientering om arbeidenes omfang med en tidsplan. Denne orienteringen sendes styrets leder.

Utvendige arbeider:
Alle utvendige endringer må alltid godkjennes av styret før innhenting av offentlige godkjennelser.
Ved slike arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjennelser.

Ved arbeider på terrassen må det vises stor forsiktighet med tanke på vannlekkasje mot underliggende leilighet. Det må eventuelt benyttes sertifisert membranlegger.

Støyende arbeider:
Støyende arbeider kan utføres etter at nærmeste naboer er varslet, egen og nabo-oppganger.
Støyende arbeider skal utføres i tidsrommet mandag til fredag, kl. 08.00 – kl.16.00.

Bærende konstruksjoner:
Endringer av bærende konstruksjoner skal alltid godkjennes av styret. Ved slike arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente nødvendige statiske beregninger og offentlige godkjennelser.

Avfallshåndtering:
På grunn av fare for skade på membranen (under asfalten, over garasje taket) kan avfallscontainer plasseres på plenen (øvre parkeringsdel, det flate området). Det skal legges ut beskyttelse mellom plenen og avfallscontaineren. Kant mellom parkeringsplass og plen må ikke skades. Avfallscontainer kan også plasseres i veien, Torjusbakken. Avfallscontainer **skal ikke** plasseres på parkeringsplassen.

Tilhenger skal ikke plasseres i garasjen som " avfallscontainer ".

Avfall fra oppussing / rehabilitering **skal ikke** kastes i sameiets avfallskasser beregnet for husholdningsavfall.

Offentlige godkjennelser:
Alle meldepliktige arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjennelser før oppstart.

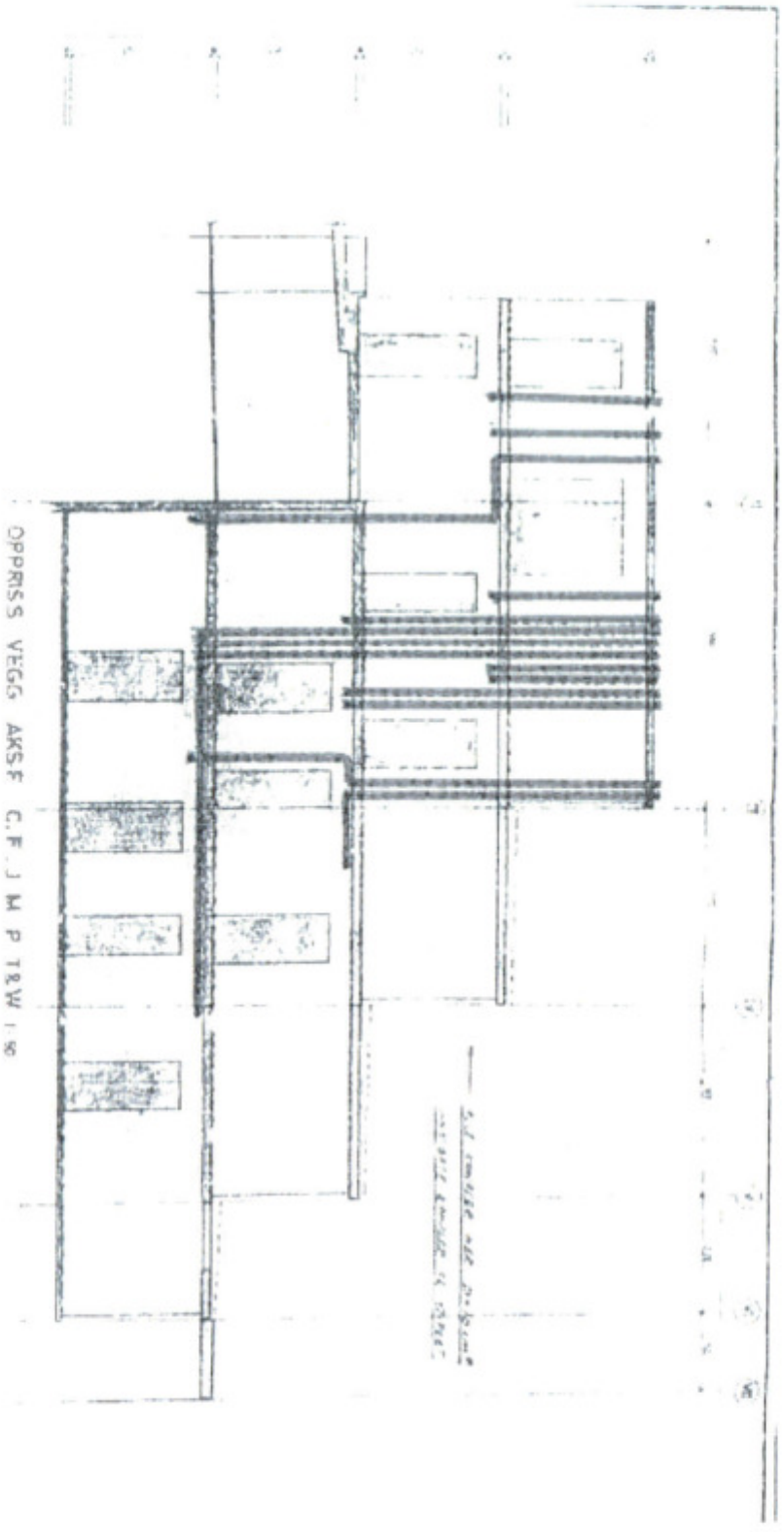
Ventilasjonsanlegg:
Leiligheten (hver oppgang) har felles ventilasjonsanlegg, avtrekksvifte på taket.
Hver leilighet har i tillegg eget avtrekk fra kjøkkenventilator.

Rørene for ventilasjonsanlegget er innstøpt i bærende vegger inne i leilighetene.
Disse rørene må ikke omlegges / flyttes på grunn av redusert virkningsgraden i anlegget.
Se vedlagte tegninger, disse tegningene er kun veiledende og ikke målsatte.

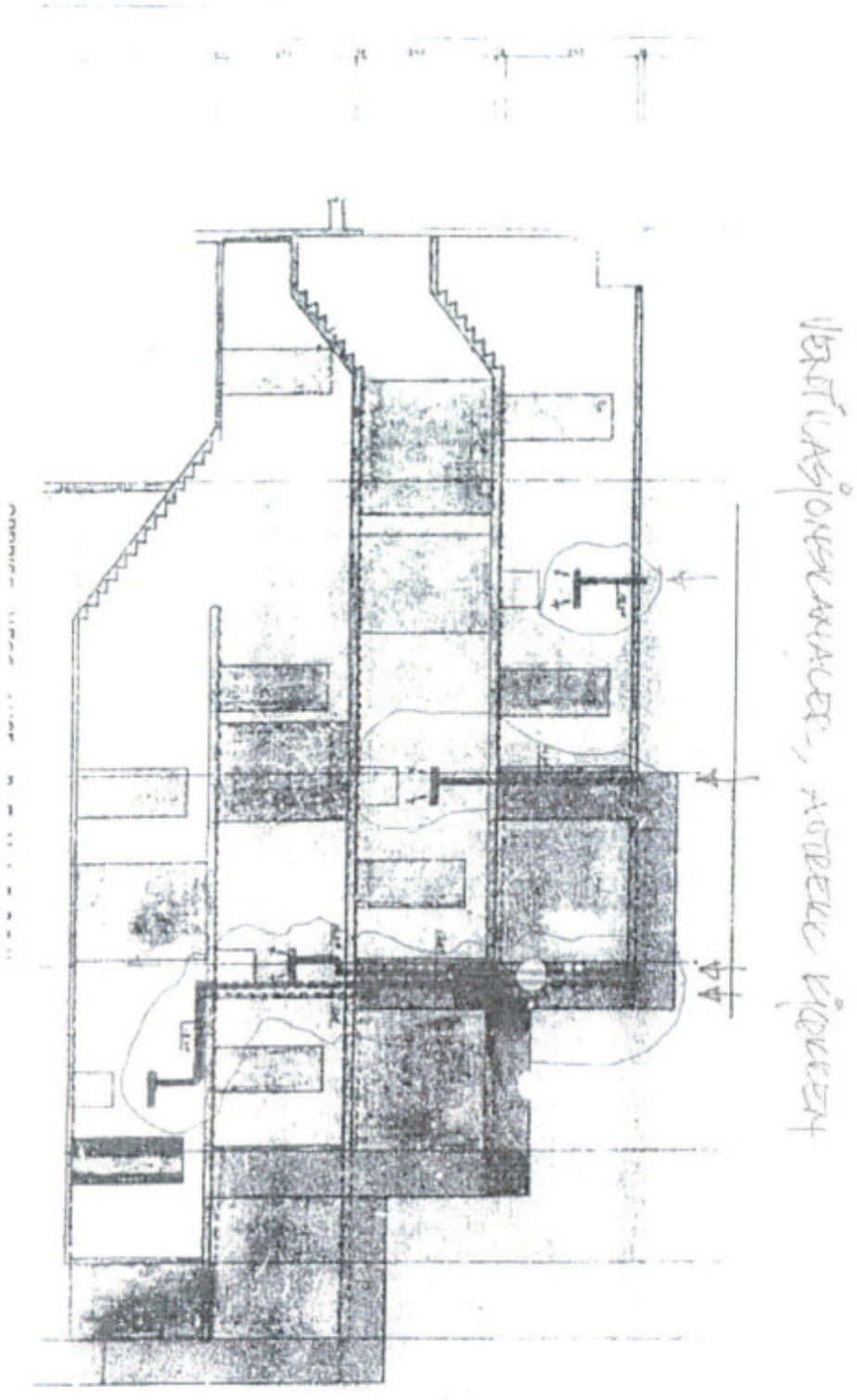
Materialhåndtering :
Det skal ikke lagres materialer, utstyr eller verktøy på tomten, garasjen eller i fellesarealene.

Generelt :
Alle arbeider forutsettes fagmessig prosjektert og utført.
Byggherre / sameier er ansvarlig for eventuelle skader som påføres sameiet under byggeperiodene.
Styret i sameiet kan kreve dokumentasjon for utførte arbeider.

Ventilasjonskanaler, avtrekk.



Ventilasjonskanaler, avtrekk kjøkken.



VEDTEKTER

SAMEIET TORJUSBAKKEN 19

Vedtekter
for
Eierseksjonssameiet Torjusbakken 19,
Gnr. 29 bnr. 585 i Oslo.

Vedtatt i sameiermøte den 28. april 1999 med forandring av §6 og §18 i sameiermøte den 18. april 2006, §7 endret i sameiermøte 23. mars 2010 og endring § 7 10. juni 2020. Sist endret på ekstraordinært årsmøte 31.05.2021

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 36 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 7/1 1972.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr.29 bnr. 585 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.
Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet blir gyldig vedtatt med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Med samtykke fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en utvidet panterett.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Videre har den enkelte seksjonseier plikt til vedlikehold og eventuell fornyelse av vinduer med rammer, utvendig som innvendig, terrassegulv (inkl. slitedekke, membran m.m.) og kjøkkenvifte. Eierne av seksjonen i en oppgang sørger for og betaler vedlikehold av sin oppgang med garasjesluse i fellesskap med ¼ for hver seksjon. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Dette innebærer også vedlikeholdsplikt for alt annet treverk enn nevnt i første avsnitt, vedlikehold og utskifting av avtrekksviftene for utlufting av bad og WC. . Det presiseres at den enkelte sameiers terrasse ikke skal regnes som fellesareal

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
MELDING OM ERVERV ELLER UTLEIE

Melding om erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag. Saklig grunnlag er ervervsmessig utleie eller hvis det må påregnes flere brukere av seksjonen enn det som er vanlig innenfor sameiet. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra staten, fylkeskommune og kommune, som kan erverve inntil 10 % av boligseksjonene.

§ 7
BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Bygnings- og konstruksjonsmessige endringer skal (må) alltid godkjennes av (sameiets) styre. Dette gjelder også alle utvendige endringer. Ved slike arbeider er byggherre / sameier ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjennelser. Styret kan ikke nekte godkjennelse på annet enn saklig grunnlag.

For praktisk gjennomføring av ovennevnte arbeider og andre arbeider, henvises det til husordensreglene, pkt 13 A og B.

Det er ikke anledning til å fjerne blomsterkassene.

§ 8
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to eller tre andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, fortrinnsvis blant sameierne, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har

herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøtet, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøtet.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

* Konstituering.
* Styrets årsberetning.
* Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår med revisors rapport til eventuell godkjenning.
* Valg av styremedlemmer.
* Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

* Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
* Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
* Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
* Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
* Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
* Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14
OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges på sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være registrert eller statsautorisert.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 16
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

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 uoppsigelse fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner - § 27. Tilsvarende gjelder også overfor en sameiers leietager.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. bør skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

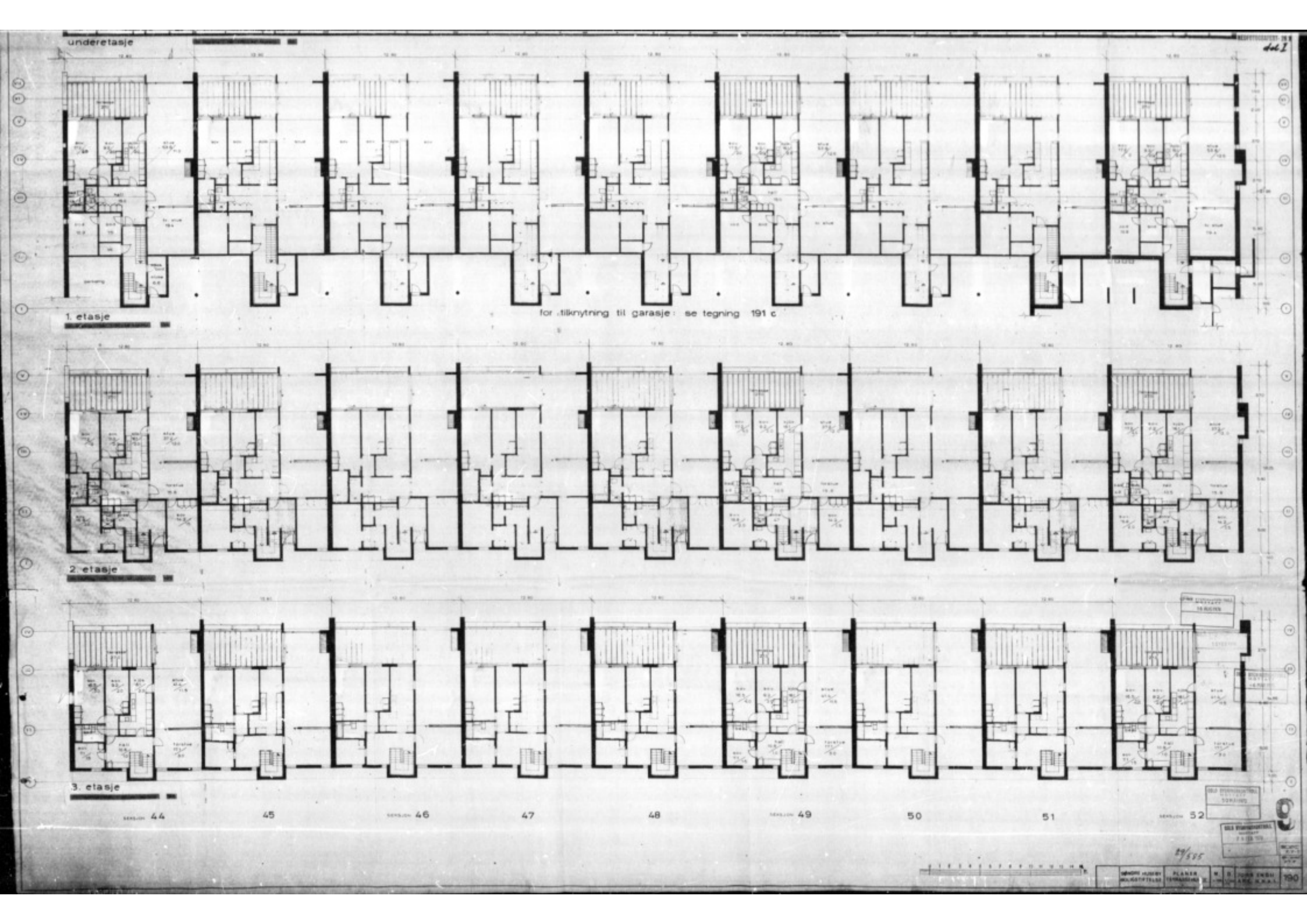
§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller dersom vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai l997.

BYGGETEGNING


underetasje
1. etasje
for tilknytning til garasje: se tegning 191 c
2. etasje
3. etasje
44
45
46
47
48
49
50
51
52

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 20 72 10

Brukstillatelse.

Terrassehus m/garasjer.

Arbeidssted	Matr.nr	Løp.nr
Torjusbekkens forlengelse.	gnr. 29, bnr. 121, mus IX, seksj. 44 - 52.	69/4294

Byggherre	Ansvarshavende
Søndre Huseby Boligstiftelse v/H.r.adv.Erling M.Torkildsen Grensen 3 OSLO-1.	Siv.ing. Nils O. Andresen c/o Ing. Thor Furuholmen Karl Johans gate 39 OSLO-1.

HB/NJ.

Dato
12. juni 1972.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. X Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.

2. Utbrytningsverktøy etc. må anskaffes for tilfluktsrommet, for-øvrig tilfluktsrommet settes i den stand forskriftene forlanger.

3. Vedkommende firma som har utført ventilasjonsanlegget må sende inn erklæring hertil om at anlegget er kontrollert og justert.

Helserådets og brannvesenets bemerkninger ved brukstillatelsen vedlegges.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Distriktsingeniør
Ivar Stensrud

Bygningsinspektør
H. Braathen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til sakbehandler.

Skj. C-2. 10 000. ANDVORD - 2541272.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19[1] OSLO 5 [1] 19060
CV/BP

KOPI

Oslo, den 22/5-1978

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.28/bnr.585 Hus IX seksj.44-52, Torjusbakken 19,Oslo 3

Journalnr.
69/4294

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
16/5-1978

Bygningens art
Terrassehus m/garasjer

Byggherre
Sdndre Huseby Boligstiftelse
v/h.r.advokat Erling M. Trakil/sen, Grensen 3, Oslo 1

Byggeleder
Arkitekt John Engh, Grinliveien 123, Oslo 7

Ansvarshavende
Siv.ing. Nils O. Andresen, c/o Ing. Thor Furholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo 1

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning blu det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

FESTEKONTRAKT OG SKJØTE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/12705/105
Uthentet 2024-10-04 10:37

12705

FREMFESTEKONTRAKT OG SKJØTE

31 JUL 1972

Undertegnede Søndre Huseby Boligstiftelse som fester av gnr. 29 bnr. 585 i Oslo (Aker) frembortfester herved 21/900 av eiendommen (fremfestenr. 18) og overskjøter 21/900 av terrassehuset på denne eiendom, som gir eksklusiv disposisjonsrett over terrassehusbolig nr. 18

til dosent Lars H. Haakenstad

på følgende vilkår:

1.

Samtlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneieren og boligstiftelsen datert 3/1.1972 tinglyst 7/1.1972hvoretter festetiden er til 3/1.2071 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende 21/900 del.

Ifølge hovedfestekontrakten er grunneieren forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80% av takst etter Forsikringsrådets regler samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis og eventuelt sålenge denne rett til pantsettelse av tomten benyttes, kan festeren ikke pantsette sin andel av tomtelånsobligasjonen, liksom hans kreditorer heller ikke kan ta utlegg i den. Obligasjonen får prioritet etter de lån fremfesteren med grunneierens samtykke har pantsatt tomten for.

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneierens disposisjon et lån som tilsvarer festegrunnlaget mot en 1.prioritets pantobligasjon i tomten som for tiden forrentes med 4% p.a.. Rentefoten skal til enhver tid tilsvare satsen for festeavgiftens beregning. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneieren har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneierens rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneieren berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneieren fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneieren til boligstiftelsen og

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/12705/105
Uthentet 2024-10-04 10:37

skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Ifølge hovedfestekontrakten kan festeavgiften reguleres hvert femte år. Den skal, hvis offentlige forskrifter ikke er til hinder for det, fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi, som i størst mulig utstrekning tilsvarer det som på reguleringstidspunktet betales ved nytt bortfeste. For å kompensere fluktasjonen i kronens realverdi, skal festeavgiften reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks ved 10% stigning siden forrige fastsettelse.

4.

Ved festetidens utløp har festeren fortrinnsrett til å fornye festet, hvis grunneieren på ny akter å bortfeste tomten. Hvis grunneieren ikke vil feste bort tomten, kan han enten kreve tomten i ryddiggjort stand eller overta bygningene etter den verdi de da har.

5.

Forøvrig inneholder hovedfestekontrakten bl.a. bestemmelser om at festeren må utrede skatter og avgifter på eiendommen, holde eiendommen forsikret, bebygge eiendommen i overensstemmelse med gjeldende reguleringsbestemmelser, ikke drive virksomhet som kan sjenere naboer, finne seg i at det føres ledninger over eiendommen, inngjerde den og opparbeide samt vedlikeholde veier og friareal.

6.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bolighuset med samme part som han er fester av eiendommen.

7.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.
Han fraskriver seg også den eventuelle rett til å protestere som nabo mot utnyttelsen og bebyggelsen av Søndre Huseby.

8.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over bolig nr. 18 som består av 4 beboelsesrom, kjøkken, entré, bad og w.c. i 1. etasje og boder, samt garderobe, , w.c. med dusj ~~og ett soverom i 2. etasje~~. Boligen skal bare brukes til beboelse. Han har også rett til bruk av ytre rom og felles innretninger samt én garasjeplass etter boligstiftelsens bestemmelser.

Tomtene til de forskjellige terrassehus og fellesarealet på Søndre Huseby, deriblant leke- og gjesteparkeringsplasser samt tilfluktsrom er til felles bruk på samme måte for terrasse-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/12705/105
Uthentet 2024-10-04 10:37

husbeboerne på Søndre Huseby eller deres gjester, jfr. tinglyst erklæring datert 22. oktober 1969.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

a) Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneieren vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. 405.- forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid boligene er ferdig til innflytning. Omkostningsprosenten er den samme som eiendoms- og fremfesteandelen.

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

b) Bortleie av boligen til andre er tillatt, men kun når det opprettes tidsbestemte kontrakter eller boligen er knyttet til en stilling. Leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c) Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d) Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med inngang, trapper samt korridører og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besiktiget boligen nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e) Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av boligen med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås, samt blomsterkasser og eventuelle rekkverk på terrassen og svømmebasseng med utstyr.

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til den, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlanger at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimelig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter hus-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/12705/105
Uthentet 2024-10-04 10:37

orden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f) Fremfesteren må ikke uten stiftelses samtykke sette opp radio eller TV-antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser o.l..

g) Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterettxi fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assuranse/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

xfor inntil kr.100.000,-

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal boligen avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

9.

Terrassehusboligeierne må være innforstått med ikke å bruke de veier som går gjennom feltet til annet enn leilighetsvis korttidsparkering inntil to timer så lenge det kan leies garasje og/eller parkeringsplasser på Søndre Husebys grunn. Denne bestemmelse er fastsatt blant annet for å gi besøkende parkeringsmuligheter.

10.

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

11.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens-Eiendomsavdeling A/S.

12.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. 350.000,-. Andel av festeavgiften er p.t. kr. 668,- pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 13. juni 1972.

Som bortfester:
Søndre Huseby Boligstiftelse

.....

Som fremfester:

Lars H. Haakenstad

.....

Det bekreftes herved at foranstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

x) Stiftelsens pantesikkerhet iht. punkt 8 g) skal være begrenset til kr. 100.000,-

.....
Hr.advokat

For Søndre Huseby Boligstiftelse og fremfesteren iht. fullmakt

? Torkildsen !

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/12705/105
Uthentet 2024-10-04 10:37

Bygg og

Kjøpekontrakt av 21/7 1971 stemplet for kr. 180 forevist. Verdi 18.000,-

Merkene kassert 22/7 1971 av adv.fa. Torkildsen & Torkildsen

Oslo byskriverkontor,

Aker distrikt, den 31/9 1972

for byskriveren

Borgny Brunborg

Avskriftens riktighet bekreftes:

FESTEKONTRAKT

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/346/105
Uthentet 2024-10-04 10:35

7 JAN. 1972
346

Stemplet for kr. 7300,-
den 7.1.72 av Ly-kriveren

Festekontrakt

Undertegnede Eidis Huseby Kvaalen bortfester herved eiendommen til terrassehus IX , gnr. 29 bnr. 585 i Oslo, parsell av Søndre Huseby, til Søndre Huseby Boligstiftelse på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 28.626,- . Festeavgiften løper fra 1.januar 1970 og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for den gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarer hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

For å gi grunneieren en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, såfremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 prosent siden forrige fastsettelse.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning med voldgift, hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsmann og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmann, blir han å oppnevne av byrettsjustitiarius i Oslo.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett med 1.prioritet i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten samt i tilfelle brann i husenes assuransesum. Grunneieren skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). Han er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80% av takst etter Forsikringsrådets regler, samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneieren er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneieren å varsle alle panthavere etter grunnboken.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/346/105
Uthentet 2024-10-04 10:35

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

Grunneieren skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om han på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til å fornye festet, men grunneieren kan fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med eventuelle prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter pkt. 1. Grunneieren kan avgjøre om bygningene ønskes overtatt etter at verdien er fastsatt.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuell verdaukskatt på det festede areal. I tilfelle blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift e.l..

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/346/105
Uthentet 2024-10-04 10:35

8.
Festeren er forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneierens skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

9.
All gjerdeplikt er grunneieren uvedkommende, liksom festeren har full gjerdeplikt mot grunneierens gjenværende eiendommer. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, eventuelle turveier o.l. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier o.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.
Festeren har rett til å frembortfeste eiendommen i andeler til boligkjøpere.

11.
Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skylddelingsgebyrer, stempel- og tinglysningsgebyrer, pristakstomkostninger samt provisjon til Advokatfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S. Utgiftene innbetales ved kontraktens underskrift.

12.
Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsen under pkt. 1 siste avsnitt foran.

13.
Nærværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til grunneieren, ett til festeren og ett til megleren.

Oslo, den 3. januar 1972.

For grunneieren: For festeren:

SØNDRE HØSEBY BOLIGSTIFTELSE

.....

Det bekreftes at ovenstående underskrifter er skjedd i mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

D.u.s.

.....
høyesterettsadvokat

Avskriftens riktighet bekreftes

NYE VILKÅR
FESTEKONTRAKT

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
995 684 926
org.nr./fødselsnr.

Tillegg til festekontrakt for gnr. 29, bnr. 585, datert 3. januar 1972

Undertegnede parter har blitt enige om at ovennevnte festekontrakt skal endres som følger:

Festekontraktens pkt. 1 strykes i sin helhet, og erstattes med følgende bestemmelse:

1. *I festeavgift betaler festeren årlig kr. 137.811. Festeavgiften betales forskuddsvis for ett år av gangen, første gang 1. juli 2012.*

   Hver av partene kan forlange at festeavgiften reguleres i henhold til konsumprisindeksen hvert 10. år, første gang i 2022 på basis av indeksen i januar 2012.

Denne avtale tar til å gjelde 1. juli 2012.

Oslo, 28. september 2012

For grunneieren

30.10.2012

Eidis Huseby ~~Kvaalen~~ [redacted]

For festeren

STURLA EIDSGAARD, FINN LOUIS ENGELSEN
Søndre Huseby Boligstiftelse

Det bekreftes at Sturla Eidsgaard og Finn Louis Engelsen har undertegnet denne avtale på vegne av festeren.

Georg Scheel

Høyesterettsadvokat

Doknr: 966208 Tinglyst: 15.11.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Det bekreftes at Eidis Huseby ~~Kvaalen~~ har undertegnet denne avtalen som grunneier

Advokatfullmektig MNA
Per Bernhard Wright
Codex Advokat Oslo AS
Tlf. 02469

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tove Lise Teilman
TORJUSBAKKEN 19E

Dato: 03.10.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499483
8091510

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 585

Vi viser til bestilling av 20241003 for TORJUSBAKKEN 19E.

GNR. 29 BNR. 585

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.1970.

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

9235 m²

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

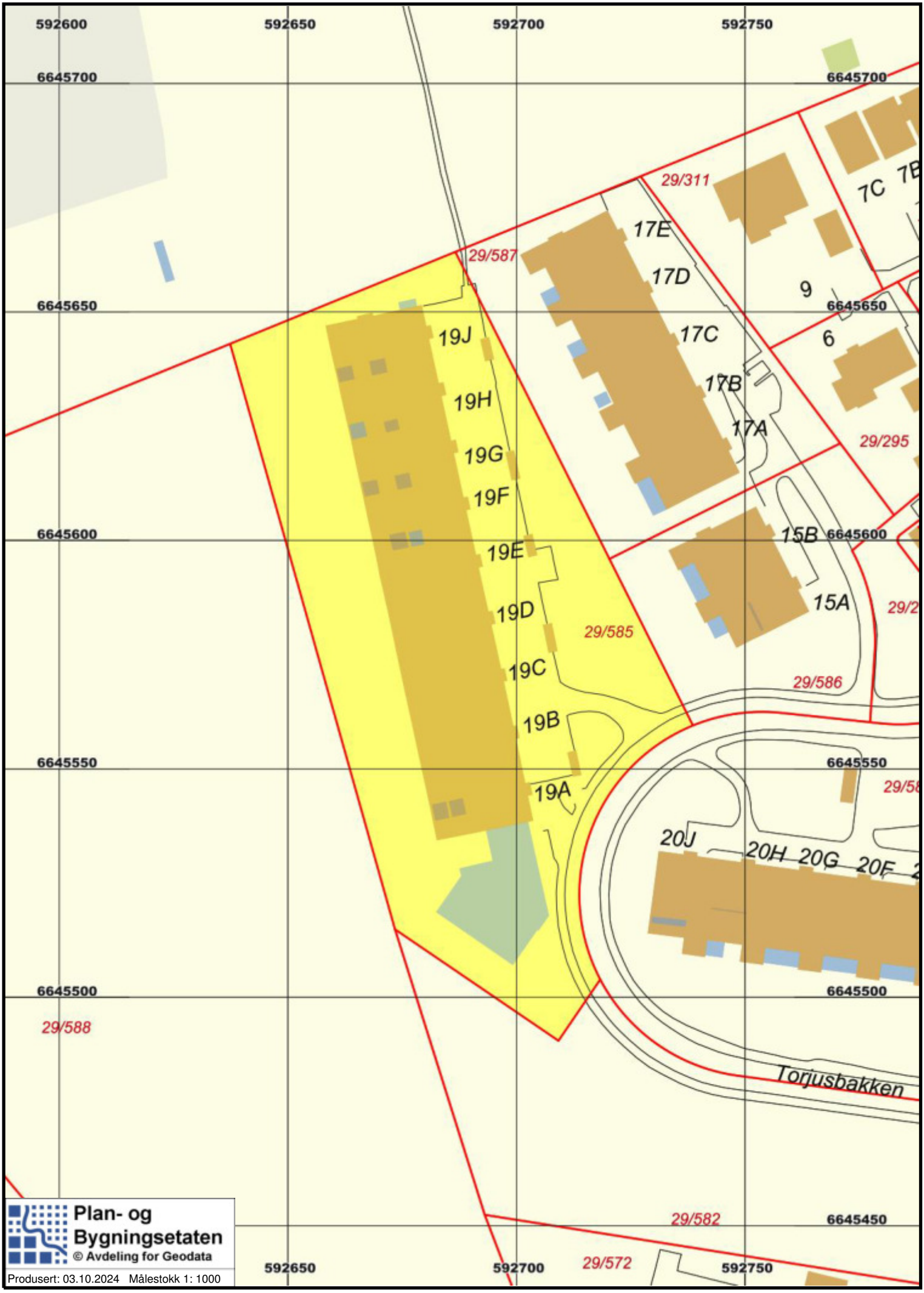
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

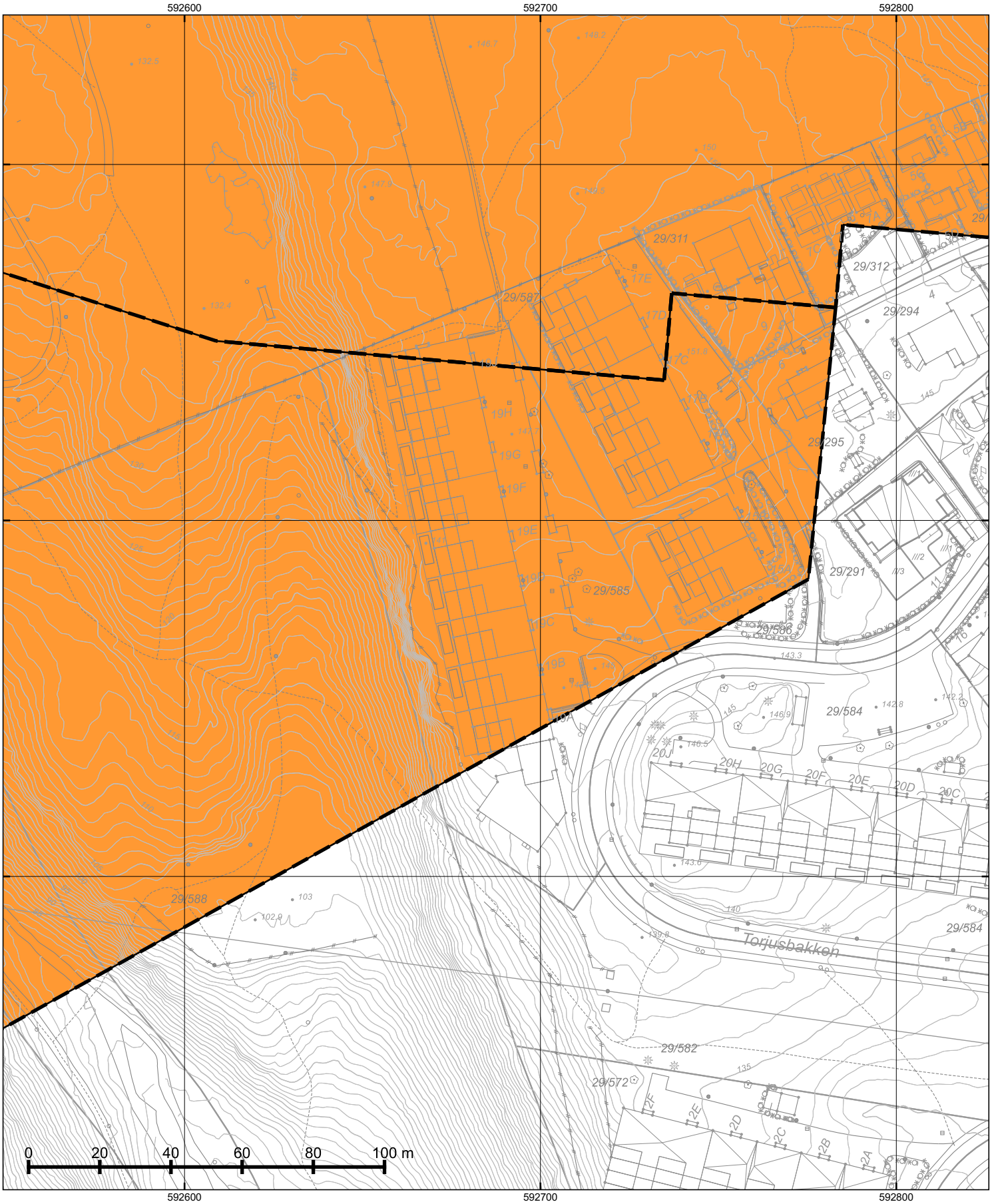
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592600
592650
592700
592750
6645700
6645650
6645600
6645550
6645500
6645450
29/311
29/587
29/585
29/586
29/588
29/582
29/572
29/295
17E
17D
17C
17B
17A
19J
19H
19G
19F
19E
19D
19C
19B
19A
15B
15A
7C
9
6
20J
20H
20G
20F
Torjusbakken
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.10.2024 Målestokk 1: 1000

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

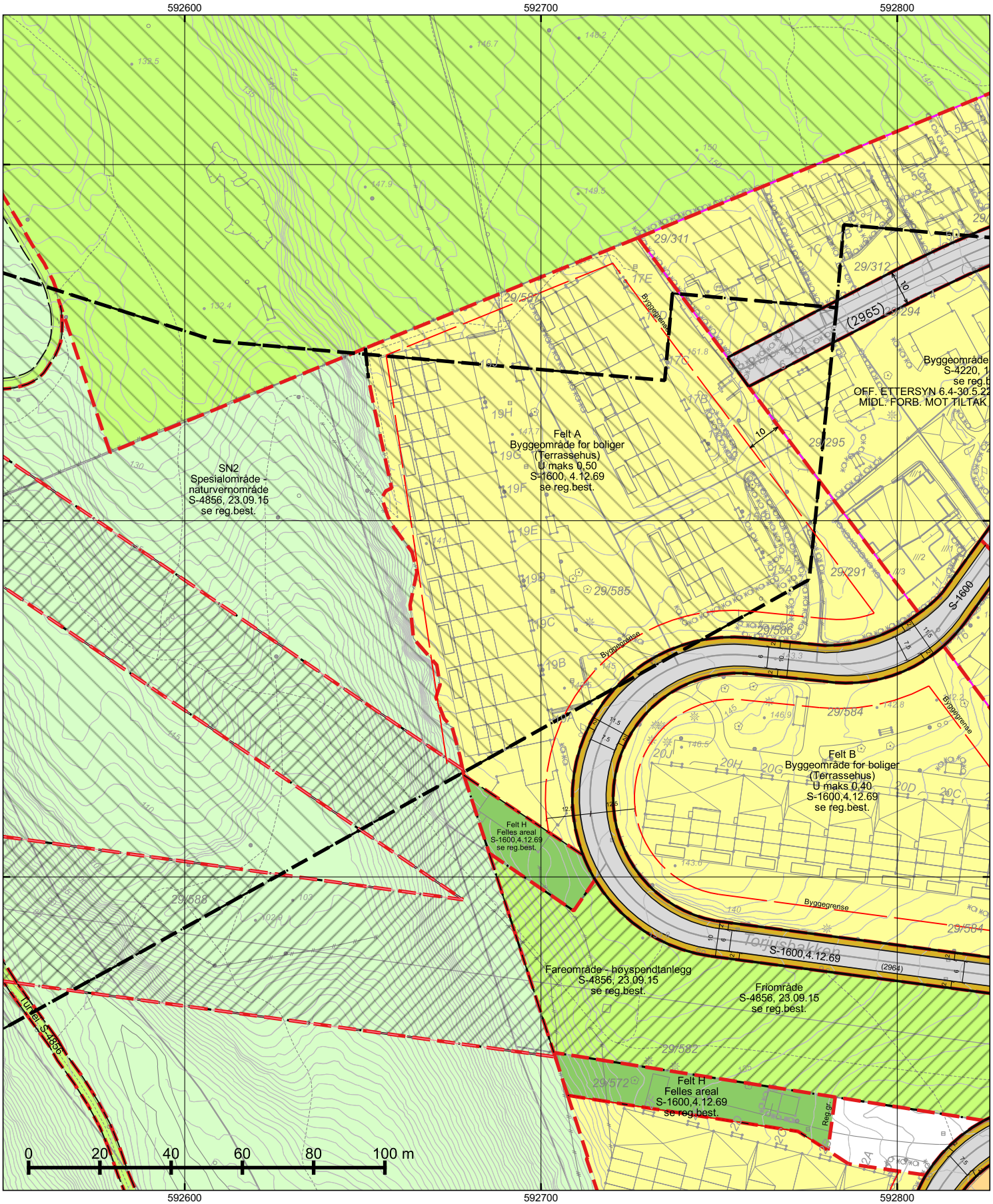
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 135148/ 86499483
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Adresse: TORJUSBAKKEN 19E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/585

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

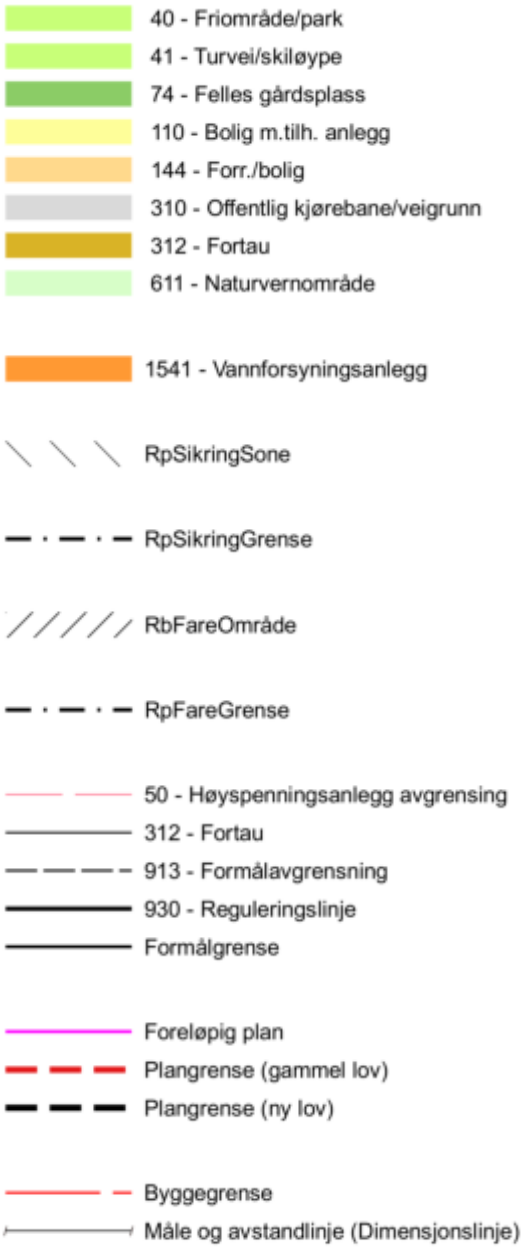
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135148/ 86499483
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
Adresse: TORJUSBAKKEN 19E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/585

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

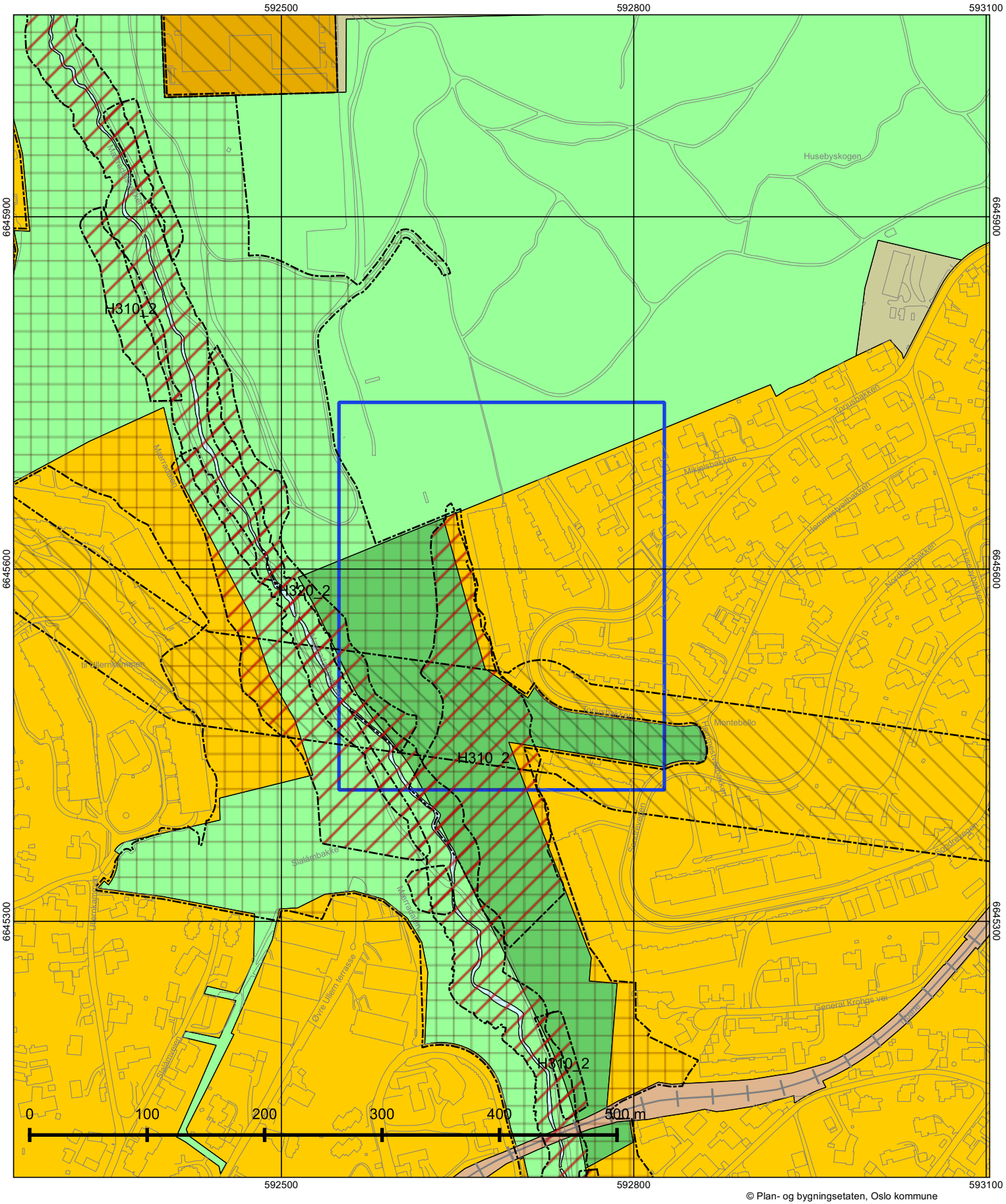
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135148/ 86499483
Adresse: TORJUSBAKKEN 19E
Gnr/Bnr: 29/585

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135148/86499483
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005345

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




S-1600

Oslo

S-1600

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 29, bnr. 121, Søndre Huseby.

Vedtaksdato: 04.12.1969

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196901452

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 29, BNR. 121, SØNDRE HUSEBY, OSLO KOMMUNE.

§ 1.

a. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen oppføres i samsvar med planen og med utnyttingsgrad som angitt for de enkelte felter.
b. Bebyggelsen skal oppføres i feltene A, B, C, D, E, F, og K innenfor de byggegrenser som er angitt på reguleringsplanen. Før byggemelding behandles for noen del av bebyggelsen skal bebyggelsesplan for hele området være godkjent av bygnings- rådet. Planen skal angi de enkelte bygningers bruk, plassering, størrelse, parkering/garasjering, atkomstforhold, avkjørsler og gangveger samt terrengarbeider og eventuelle fritidsanlegg på de ubebygde arealer.

§ 2. I feltene A, B, C og D kan oppføres terrasserte flerfamiliehus. Bygningenes høyde over blivende terreng må ikke overstige 2 etasjer, underetasjer medregnet. På enkelte steder, der terrengvariasjonene vanskeliggjør dette, kan deler av bygningene fremtre 1 etasje lavere eller høyere. For bygningenes innbyrdes avstand gjelder bygningslovens alminnelige bestemmelser.

§ 3. I felt E kan oppføres et bolig- og forretningssenter i kombinasjon med et parkerings- og garasjeanlegg. Samlet brutto golvflate til forretningsbruk bør utgjøre ca. 1/3 del av samlet boligflate. Med forretningsbruk forstås her butikker, kontorer og lokaler for dagligvarer, helsestell, hygiene, post, bank, bilservice, restaurant, ungdoms- og møtevirksomhet o.l. som direkte betjener den omkringliggende beboelse. I tillegg kommer nødvendige lagerrom, birom og tekniske rom, samt garasje- og parkeringsanlegg for minst 300 biler. Bebyggelsen må ikke overstige 4 etasjer over terreng.
Sokkeletasje kan innredes innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget eller avkjørsler tilsier det.

§ 4. I felt F kan oppføres frittliggende bolighus med grunnflate og møneretning som vist på planen. Beboelsesrom i underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 5. Det skal anordnes 1,5 biloppstillingsplass pr. leilighet, 0,5 pr. hybel og 1 plass pr. 50 m2 forretningslokaler. For lagre 1 plass pr. 200 m2. Hertil kommer nødvendig areal for kundeparkering, vareleveranser etc. Bilplassene konsentreres til felt E. Dog tillates 20% av parkeringsbehovet dekket i eller ved terrassehusene utenfor veggrunn. Åpen parkering skal fordeles i mindre felt adskilt av beplantninger, murverk o.l. på en estetisk tiltalende måte.

§ 6. Feltene H og I tillates ikke bebygget.
Eksisterende vegetasjon i feltene H og I og i de øvrige ikke bebygde områder skal søkes bevart og innarbeidet i en parkmessig opparbeidelse, der anlegg og inngrep bare unntaksvis må finne sted. Stier, gangveier, rekkverk og mindre anlegg for lek, sport og rekreasjon kan utføres.

For arbeider, anlegg, og "organisert bruk" av arealene under kraftlinjene må særskilt tillatelse innhentes fra ledningenes eiere og brukere.

§ 7. I felt K skal oppføres bygning i 1 etasje for barneinstitusjon. I felt A skal underetasjen i en terrassehusenhet utføres som barneinstitusjon med tilhørende tomteareal på minimum 2 mål.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For sammenhengende bebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende enhet.

§ 9. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Det er etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

S-4856

Oslo

S-4856

MÆRRADALEN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 29, bnr. 559 m.fl. (Natur- og friområde)

Vedtaksdato: 23.09.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200502608
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200502608

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR MÆRRADALEN, Gnr. 29, Bnr. 559 m.fl.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200502608 og datert 23.06.2009, rev. 10.08.2012 og 11.03.2013.

§ 2. Arealformål
Områdene reguleres til:

- Byggeområde -bolig
- Friområde
- Friområde - turvei
- Fareområde - høyspentanlegg
- Spesialområde - naturvernområde (SN 1 – 2)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/naturvernområde (SN-1)
- Spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne)/turvei

§ 3. Fellesbestemmelse
Plastring av bekkekanter, kanalisering av bekker, eller andre tiltak som hindrer vannets naturlige løp, er ikke tillatt. Reetablering av bekkeløp som er lagt i rør eller kanalisert kan tillates.

§ 4. Byggeområde – bolig
Byggeområdet skal ha bestemmelser som tilliggende boligområde.

§ 5. Friområde – turvei
Turvei skal opparbeides som vist på plankartet. Innen delstrekninger som på plankartet er markert med 2,5m bredde er det kun tillatt med vedlikeholdstiltak for turvei innen eldre bredder og dybder for toppdekke, og vedlikehold av lysopplegg inklusive utskifting av stolper i eksisterende fundamentpunkter og føringstraseenes bredder og dybder. Hvis det søkes dispensasjon fra planen på dette punktet skal søknaden forelegges Byantikvaren for vurdering av arkeologisk undersøkelse/overvåking jf. kml. §§ 8 og 9. For øvrige delstrekninger er det tillatt med flytting og utskifting av stolper langs eksisterende lyssatte turveier. Det er tillatt med nødvendig graving i forbindelse med vedlikehold. Ved eventuelle vegetasjonstiltak og gravearbeider, skal naturinngrepene begrenses til et minimum, og tiltakene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke forringes.

§ 6. Spesialområde – naturvernområde
6.1 Generelle bestemmelser
Byantikvaren og Bymiljøetaten skal uttale seg til søknad om tiltak.

Terrengoppfylling eller annen terrengendring eller fjerning av landskapselementer tillates ikke. Plassering av varige, midlertidige eller transportable konstruksjoner eller anlegg, er ikke tillatt. Eksisterende stier opprettholdes. Ved eventuelle gravearbeider skal naturinngrepene begrenses til et minimum og arbeidene skal utføres slik at kjente naturkvaliteter ikke blir forringet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon.

6.2 Spesialområde naturvernområde - SN 2
Innenfor SN 2 er fjerning av død ved og hogst ikke tillatt. Det tillates imidlertid å fjerne trær som kan komme i konflikt med avstandskrav til strømledninger.

§ 7. Spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde (SN-1) og spesialområde - bevaring av automatisk fredet kulturminne/turvei

Innenfor arealet regulert til spesialområde – bevaring av automatisk fredet kulturminne/naturvernområde og spesialområde - bevaring (automatisk fredet kulturminne, turvei) skal det ikke, uten etter særskilt søknad og tillatelse fra rett kulturmyndighet igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet. Det er ikke tillatt med tiltak som innebærer inngrep i grunnen eller endring av naturlig hjemmehørende vegetasjon. Terrenginngrep, drenering og lignende tillates ikke. Det er ikke tillatt å kjøre utenfor allerede etablert vei, bortsett fra når grunnen er stabil pga. tele. Hogst av trær er tillatt, dersom disse kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner eller naturkvaliteter knyttet til gammel kulturmark. Arbeidet skal skje på en måte som ikke skader eller gir risiko for skade på kultur- eller naturverdiene. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndigheten

§ 8. Kolsåsbanen går i bro over planområdet. Gjeldende regulering for banen opprettholdes.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 23.09.2015 sak 254. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.09.2015

Emilie Stang

Emilie Stang, bem.

S-5058.PDF

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 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-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

S-5152

Oslo

S-5152

Detaljegulering - Ny vannforsyning Oslo - Flytte ventilasjonstårn og justere tunneltrasé

Vedtaksdato: 07.09.2022

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202101108

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN200

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for del av gnr./bnr. 29/4 m.fl.
Kartnummer UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 02.03.2022

Det regulerte området er vist på 20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.2019 og 20.09.2019. Endring er vist på kart merket UTI-202101108, datert 13.12.2021 og revidert 07.03.2022.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Hensikten med reguleringsendringen er å flytte felt A2 (ny plassering av ventilasjonstårn som etterkommer innspill fra medvirkning) samt å utvide planområdet for å kunne justere tunnelsonen. Endringen i tunnelsonen medfører utvidelse av bebyggelse- og anlegg – vannbehandlingsanlegg under bakken og sikringssone H190 på bakkenivå.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 2, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021, tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	**Antatt fundamentering/grunnforhold**	**Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)**	
		Avstand 5-30 m	**Avstand > 30 m**
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet. Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anleggs- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien

skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +145.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles

som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal farge- og materialvalg tilpasses stedets omgivelser. Fasadematerialene skal holdes i mørke fargetoner. Rå ubehandlet betong tillates ikke.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold. Atkomst til A2 skal skje over gnr./bnr. 29/792 og 29/4.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjøreveg, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for vegformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjøreveg, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for vegformål. Veg skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelveg

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelvegformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelveg skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelveg er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.5 Grønnstruktur – friområde, felt F1, F2

3.5.1 Arealbruk

Felt F1

Innenfor felt F1 tillates vegetasjon holdt nede for å unngå at busker og trær kan utgjøre sikkerhetsrisiko for ventilasjonstårnet.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.
Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd er avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6, 8-11 (midlertidig anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #3 tillates terrenget hevet med maksimalt 2,0 meter i anleggsperioden for å få opparbeidet et hensiktsmessig riggområde.

Utover inngjerdet område for anleggsventilasjon og område med mellomlagret masse skal #3 i perioden mellom anleggsfase 1 og 2 gjenåpnes for allmennhetens bruk, inkludert reetablering av turveiforbindelser. Det tillattes å sikre mellomlagrede masser med gjerde. Ved endelig istandsetting og opparbeiding av #3 skal det benyttes stedegne masser og tilrettelegges for naturlig revegetering.

Innenfor #3, og #8–10 skal stammer fra edelløvtrær (eik, ask, alm) med stammeomkrets > 100 cm (målt i brysthøyde) som må felles som en del av tiltaket, kvistes, mellomlagres og legges tilbake i området.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

Innenfor #8 tillates kun nødvendige tiltak i form av hogst, bergrensking og nødvendige sikringstiltak knyttet til utgraving av byggegrop innenfor #3. Om det ikke er behov for å gjennomføre slike tiltak skal det ikke utføres inngrep i området.

Innenfor #9 og #10 tillates kun nødvendige tiltak i form av vegetasjonsrydding og massetilførsel for å anlegge midlertidig turvei.

Innenfor #11 tillates anleggstrafikk til og fra #3 og nødvendige trafikksikkerhetstiltak knyttet til anleggstrafikken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

Før anleggsarbeid innenfor #3 kan starte skal turveiforbindelse være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4. Turveiforbindelsen skal være tilgjengelig for allmennheten mellom anleggsfase 1 og 2.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithsvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent
ved bystyrets vedtak 07.09.2022 sak 248/22.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 14.09.2022

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Torjusbakken 19E
Gnr. 29 Bnr. 585 Snr. 18 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0571

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 91 11 36 65

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater