JORDSTJERNEVEIEN 1A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering 21.03.2025 15:52:55
Egenerklæring
Meglerinfo
Vedtekter
Husordensregler
Årsberettning 2024
Protokoll ordinært årsmøte 2024
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2023
Protokoll ekstraordinært årsmøte 2023
Ferdigattest - Rekkehus - 2021
Originale byggetegninger
Reguleringskart
S-2955
S-4735
S-4908
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Jordstjerneveien 1A, 1283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 179, bnr. 148, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 21.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1065 **Referansenummer:** EV1147

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.



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.



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.



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.



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

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rekkehus - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og fasadeplater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp/folie.

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

Parkering:
- Boligen disponerer to parkeringsplasser i felles garasjekjeller.
- Elbillader er montert på en parkeringsplass.

Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Vannbåren gulvvarme i bad tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

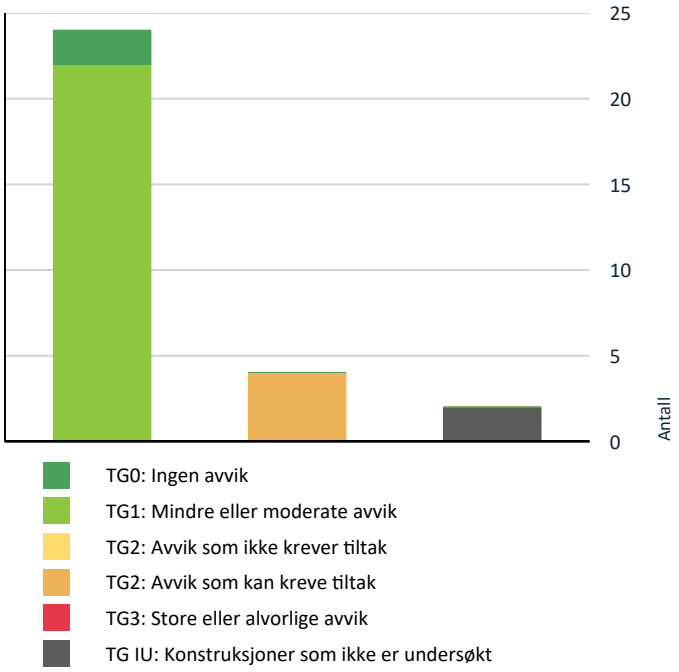
Rekkehus

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

Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - 2	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.
Alder: Byggeår.

Om undersøkelsen:
Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:
Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med trelags isolerglass.

Alder: Byggeår.

Merk:
Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Terrassebord og bjelkelag i tre.
Størrelse: ca. 12 m²
Himmelretning: Sydvest.

Type: Terrasse i forbindelse med inngangsparti.
Størrelse: ca. 4 m²

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Rekkverk er ikke aktuelt, da nivåforskjeller er lavere enn 0,5 meter.

2. etasje:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Soverom.
Konstruksjon: Trekonstruksjon med terrassebord på overflater. Rekkverk i metall med glass i felt.
Størrelse: ca. 6 m².
Himmelretning: Sydvest.

Undersøkt fra:
Visuelt undersøkt fra oversiden.

Vannavrenning, tettesjikt og sluk:
Membran/tettesjikt er i følge eier fra byggeår.
Sluk er ikke synlig, men det er observert nedløp på utsiden av vegg.

Tilstandsrapport

Innfesting/undersøttelse:
Innfesting er enkelt visuelt undersøkt, og uten registrering av vesentlig skade. Dimensjonering og vurdering av om innfestingen er egnet til formålet er ikke undersøkt.

Rekkverk/fallsikring:
Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,03 meter.

Det er registrert normal slitasje i forhold til alder.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Trestavs parkett. Fliser i entré.
Vegger: Sparklet og malte overflater.
Himling: Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,49 meter, målt i stue/kjøkken.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong mellom 1. etasje og felles garasjekjeller, og i trebjelkelag mellom 1. etasje og 2. etasje.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.
Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:
Lokalt avvik er målt til ca. 5 mm.
Retningsavvik er målt til ca. 10 mm
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken og soverom.

Om målingen:
Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling og det er ikke kjent om bygget er utført med radonsperre eller annen tilfredstillende løsning.

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmåling og det er ikke kjent om bygget er utført med radonsperre eller annen tilfredstillende løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, dersom det ikke finnes dokumentasjon på radinmålinger utføres.

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,93 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

TG 2 Innvendige dører - 2

Type: Glatte innvendige dører.

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

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Eier opplyser om at dører skal utbedres før salg.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

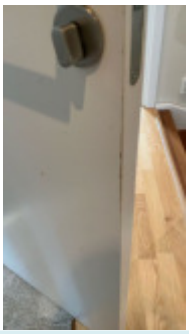
En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

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

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved

Tilstandsrapport

døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Sluk i metall.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og vegghengt klosettt med innebygget sisterne. Drensåpning i vegg under klosett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert svelling på benkeskap.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. I dette tilfellet er vegger bak dusjsone tilstøtende yttervegg og naboenhet, noe som ikke muliggjør hulltaking i våtsone.

Fuktindikator er isteden benyttet på tilstøtende overflater der disse er tilgjengelig og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE1 > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

2. ETASJE1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på ± 0,2 mm/m, og resultatene er som følger:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:
Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:
Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

2. ETASJE1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

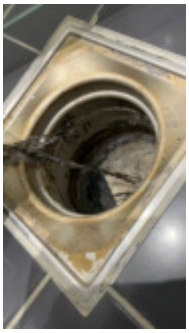
Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport





2. ETASJE1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, opplegg for vaskemaskin og vegghengt klosett med innebygget sisterne. Drensåpning i kasse under klosett.

2. ETASJE1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Ventil i himling tillnyttet balansert anlegg.

Tilluft: Spalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

2. ETASJE1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade på valgt sted, er det utført en fuktmåling.
Undersøkelsen gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm.
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode.
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen.
Målested: Bak dusjsonen i tilstøtende vegg fra soverom.
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier).
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Innredning: Glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Produsent innredning: HTH
Integrerte hvitevarer: Stekeovn og platetopp.

Opplegg for vaskemasin.

Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Normal slitasje fra tidspunkt for montering er ikke hensyntatt da det er subjektiv vurdering, bruksslitasje må påregnes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Via balansert anlegg.
Tilluft: Ventil i vegg.

Om vurderingen:
Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast (rør i rør) besiktiget i rørskap i boligen og i teknisk rom med sluk og adkomst til høyre for inngangsparti.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Lekkasjesikring:

Hovedstoppekran:
Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i rørskap.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Tilstandsrapport

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Balansert ventilasjon med aggregat i bod.
Avtrekk: Fra kjøkken og våtrom.
Tilluft: Via ventiler i oppholdsrom. Spalter under dører.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Type: Vannbåren varme via radiatorer og i gulv i våtrom tilknyttet felles anlegg.

Synlighet: Hovedskalig skjult.

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

TG 1 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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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.
   2018

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvarserklæring for nyinstallasjon og for arbeider i forbindelse med downlights i entré, stue og gang.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen tydelige tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

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 brannslukkningsapparat og brannvarsler.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én

Tilstandsrapport

detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler for brannslukningsutstyr 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

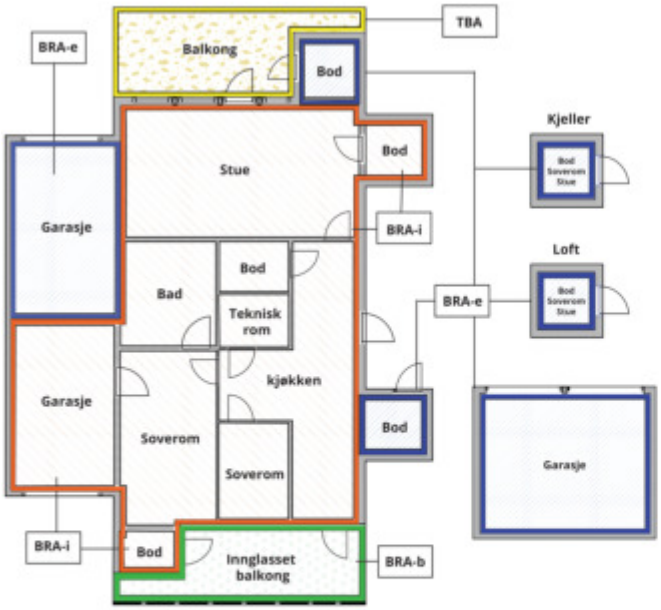
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	45	5		50	16
2. Etasje1	45			45	6
SUM	**90**	**5**			**22**
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken	Utebod	
2. Etasje1	Gang, Soverom, Bad, Bod, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningen for uteboden må ansees som omtrentlig, da oppmålingen ble påvirket av lagrede gjenstander og avrundingsregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

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: Eier har installert spotter i himling i entré, stue og gang. Samsvarserklæring foreligger.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	86	9

Kommentar	
Rekkehus	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Sahar Hassan-Sial	Kunde
	Raza Hassan Zafar-Sial	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	179	148		1	12641.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Jordstjerneveien 1A

Hjemmelshaver
Zafar-Sial Raza Hassan,Hassan-Sial Sahar

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 510 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2025		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.03.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.03.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	21.03.2025	Ikke mottatt.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.03.2025	
2	21.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte

Forutsetninger

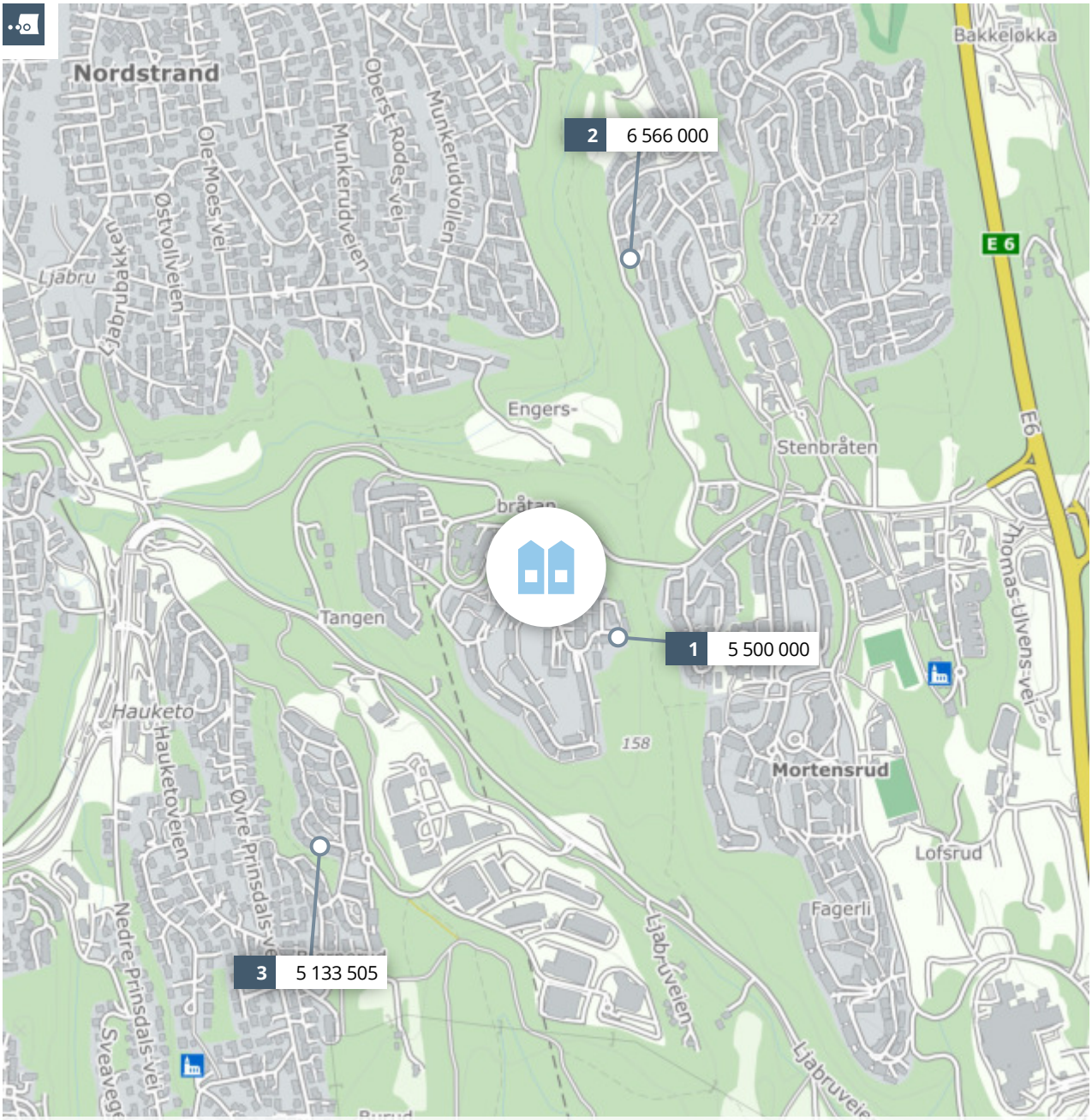
eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.
Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant.
Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt.
Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

MEGLERS VERDIVURDERING 21.03.2025 15:52:55



Meglers verdivurdering

JORDSTJERNEVEIEN 1 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 21.03.2025

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: Fredrik Kolstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jordstjerneveien 1 A, 1283 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 179 BNR 148 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TANGEN

Verdivurdert til

5 300 000

-	5 300 000	58 889
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	95 m²	95 m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						130 m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2
Parkering	

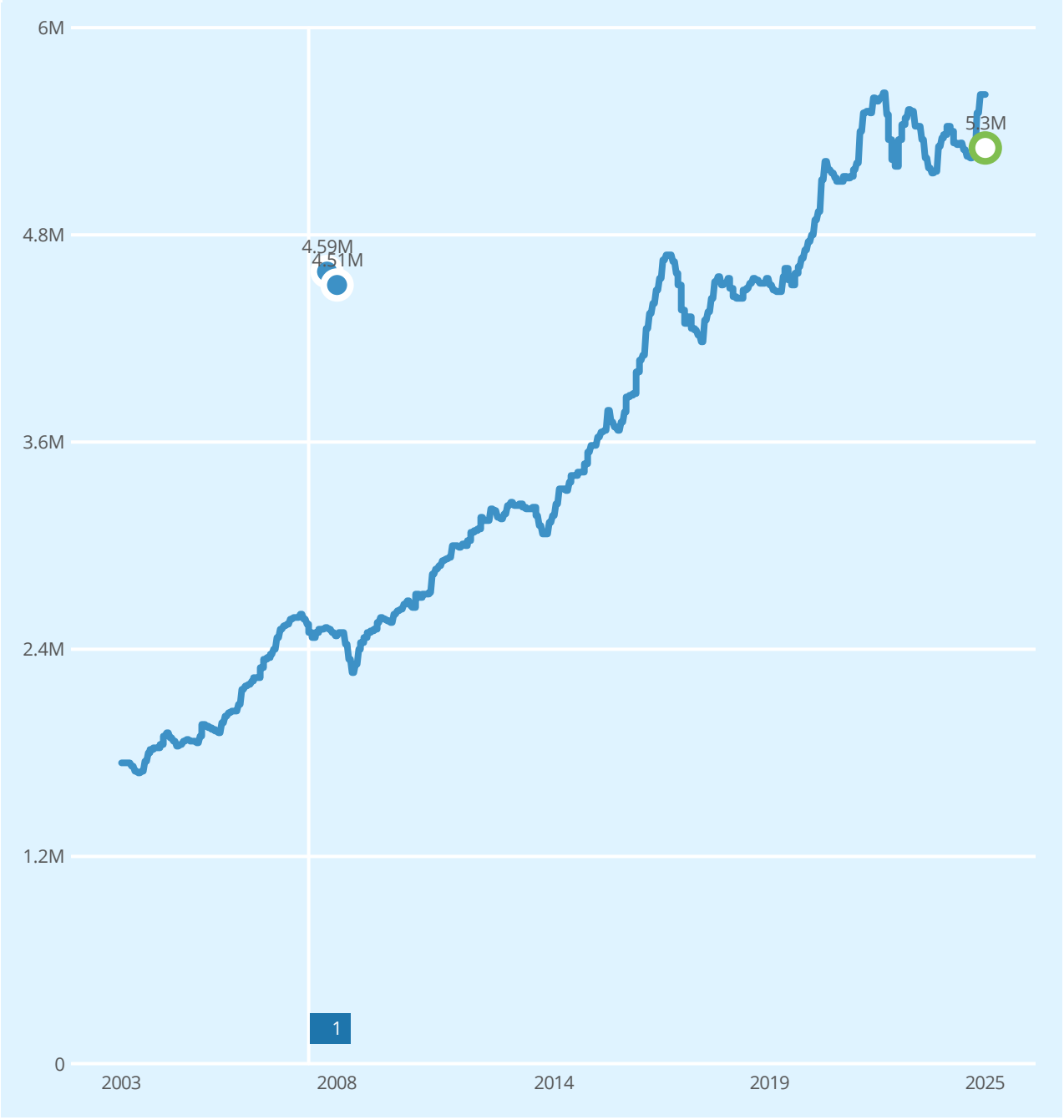
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordstjerneveien 109					18.12.2024	5 700 000	**5 500 000**	0	5 500 000	**46 610**
	118 m²	2007	103 m²	3 sov							
2	Stenbråtveien 67 C					27.04.2024	4 064 000	**3 940 000**	2 626 000	6 566 000	**64 373**
	102 m²	2014	13,7 daa	3 sov							
3	Nebbejordet 99					14.08.2024	5 000 000	**5 000 000**	133 505	5 133 505	**57 039**
	90 m²	1983	35,3 daa	3 sov							

Jordstjerneveien 1A ligger skjermet, men samtidig sentralt på Mortensrud. Boligen har en god planløsning over 2 plan med to flotte solrike uteplasser, en med utgang fra stue og den andre fra hovedsoverommet. Innvendig har man 3 soverom, 2 bad, walk-in/bod og en romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Det medfølger også to garasjeplasser like under boligen med lader. Sameiets tomt pent opparbeidet med lekeplass, benker og et hyggelig skogholt.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.09.2019		20.09.2019	-	4 510 000	-	4 510 000
12.05.2018		28.11.2018	4 890 000	4 590 000	0	4 590 000

Rekkehus til salgs i TANGEN grunnkrets nå

2
rekkehus til salgs

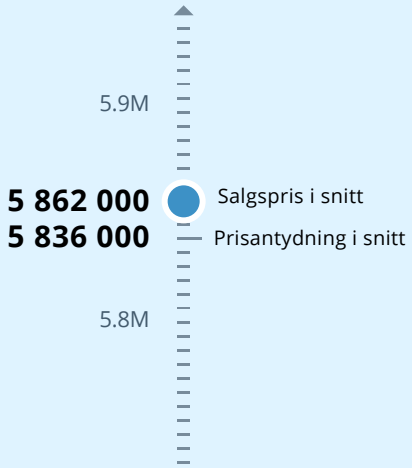


Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Rekkehus solgt i TANGEN grunnkrets siste 12 mnd

10
rekkehus solgt

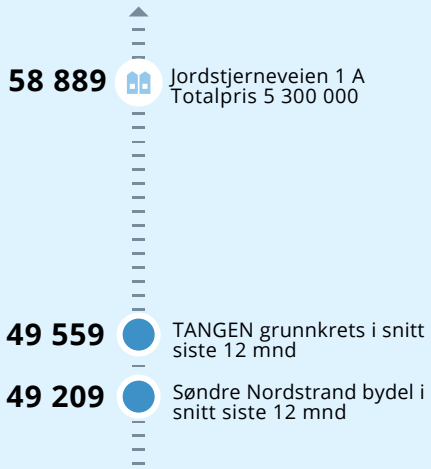


Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250198

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Sahar Hassan-sial	Raza Hassan Zafar-sial

Gateadresse
Jordstjerneveien 1A

Poststed	Postnr
Oslo	1283

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 3

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: 38250198

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

Svar: Nei

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

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: Zaptec lade boks

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

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

Svar: Nei

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

Document reference: 38250198

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

Document reference: 38250198

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 forsikringspremie er 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: 38250198

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sahar Hassan	93789dbf978e8eb5f0be734d9aae5bd305ccbfa7	21.03.2025 13:08:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hassan Raza Zafar	ad57fcdffb0f149577a2358c01f7d27af685ad9b	21.03.2025 12:57:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250198

- 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

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Jenny Alise Fredriksen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3005827@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005827/38-25-0198 jordstjerneveien 1a . Vår ref.: 7876-1-001 Dato: 19.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bispelua 1
Organisasjonsnr:	922019401
Seksjonseier:	Zafar-Sial, Raza Hassan
Medeier:	Hassan-Sial, Sahar
Leilighetsnummer:	001
Adresse:	Jordstjerneveien 1 A, 1283 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	179
Bnr.	148

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6807601.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som utgjør parkering. For næringseksjonen er det fastsatt en sameierbrøk med teller lik antall p.plasser som inngår i seksjonen. Det vil si at at nevner på brøken er 102, da det er 102 p-plasser. Rettighetene til P-plassene er tinglyst som et realkobling eller som personlig eierandel, hvor rettighetene tilhører seksjonene og personene. Felleskostnader for garasjen kommer i tillegg til felleskostnadene på boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved disponering av garasjeplass etter gjeldende priser. Årsmøte 2024 vedtok etablering av vedlikeholdsfond.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 384,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	398,00	
Felleskostnader	2 403,50	
TV/bredbånd	583,00	

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	394,-
Fradragsberettigede kostnader:	7,-
Annen formue:	14 551,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Björn Edvard Jesper Trolin, e-post: bispelua1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: bispelua1@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

V E D T E K T E R
for
Sameiet Bispelua 1 org. nr. 922 019 401
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 03.04.2019)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bispelua 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 40 boligseksjoner og 1 næringsseksjon~~er~~ parkering på eiendommen gnr. 179, bnr. 148 i OSLO kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. For næringsseksjon med parkering er det fastsatt en sameierbrøk med teller lik antall p-plasser som inngår i seksjonen.

2. Rettslig disposisjonsrett
2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal skriftlig underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Sameiets utearealer skal hovedsakelig være bilfrie og bruk av kjøretøy skal begrenses til nødvendige tilfeller.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:
 Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
 Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Utearealene til sameiet er hovedsakelig å anse som “bilfrie”. Dette skal respekteres og av den grunn skal benyttelse av bil på fellesareal begrenses. Retningslinjer for biltrafikk på sameiets områder reguleres og presiseres via husordensreglene. Egne regler gjelder for seksjonseiere med funksjonsnedsettelse.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet disponerer 2 garasjeanlegg med tilhørende parkeringsplasser. Parkeringsplassene er organisert som en næringsseksjon nr 41 (Jordstjerneveien 1 og 3 og Bispeluelia 8 og 10).

4-2 Kostnadsfordeling

Næringsseksjon nr 41 (parkering) skal bla. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v , forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 41 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget. Kostnader fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

4-3 Vedlikehold
Sameiet Bispelua 1 er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget inkl. næringsseksjon parkering. Styret som representant for Sameiet Bispelua 1 har derfor bestemmelsesrett vedrørende avgjørelser som gjelder garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for elbil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastrukturløsning for anleggelse av ladepunktet må godkjennes av styret. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmer kan velges for ett eller to år. Minst ett styremedlem må tjenestegjøre i to år. Styreleder tjenestegjør i to år. Varamedlemmer tjenestegjør i ett år. Styremedlemmer og vara kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

 behandle styrets årsrapport
 behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 velge styremedlemmer
 behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og næringsseksjon 41 har null stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg, per seksjon eller per andel i næringsseksjonen, på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.

i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-2 Gjensidig bruks og adkomstrett til utomhusarealer
Det er tinglyst gjensidig bruk og adkomstrett til felles utomhusarealer på gnr 179 bnr 104 og gnr 179, bnr 148. Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige del av kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealet.

VEDTEKTER
FOR
Bispelua Garasjesameie

Fastsatt av utbygger «Selvaag Bolig AS» som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet Bispelua"

Gnr.179, bnr.148 , snr.41, i Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Bispelua Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 179, bnr. 148, snr.41, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Bispelua 1

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 102 til sammen	102/102

3
Formål

Formål er å drifte og forvalte seksjon 41 , parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Bispelua 1 anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Bispelua 1 dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Bispelua 1's vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Bispelua" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 41 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Bispelua 1 eller til sameiets styret eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.
Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan **– Vedlegg 1.**

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Bispelua 1 (Gnr 179, bnr 148) eller i Sameiet Bispelua 2 (gnr 179 bnr 148) fritt omsettes til andre.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret i Sameiet Bispelua 1 pålegger en annen seksjonseier i Sameiet Bispelua 1 eller Sameiet Bispelua 2, eller andre sameier i Garasjesameiet å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i garasjesameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap. Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret i Sameiet Bispelua 1 utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at Garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjon 41), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

Sameiegjenstanden (eiendommen) skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.
.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. renhold av fellesarealer
f. kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g. Garasjeport
h. GSM-key el. tilsvarende
i. Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j. Oppmerking av p-plasser
k. Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. pkt over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Sameiet Bispelua 1 skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med Garasjesameiet (seksjon 41) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i Garasjesameiet (seksjon 41)

Bispelua Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Bispelua 1. Se også vedtektene for Sameiet Bispelua 1.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale til Sameiet Bispelua 1 et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

FOR

BISPELUA 1 SAMEIE

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 22.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 23.00 og 08.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at felles dører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3 Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen, dette gjelder også ved bruk av bil inne på området. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Forsøpling eller skade på fellesområdet kan bli bøtelagt eventuelt kan det kreves kompensasjon for skade.

§ 4 Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 5 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller matavfall utenfor egen inngangsdør, da dette kan tiltrekke seg dyr og fugler. Ved behov kan representanter for sameiet utføre bortkjøring av avfall på beboers regning. Ved brudd på reglementet kan styret etter behov, på vegne av sameiet, bøtelegge seksjonseiere.

§ 6 Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7 Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Merk at dette punktet også er i vedtektene. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, varmeinstallasjoner eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene med tanke på sjenanse fra røyk og gass.

§ 10 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med gjeldende lovverk vedrørende dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. I henhold til lovverk må hund alltid være under eiers kontroll, og skal føres i bånd ved bevegelse på sameiets fellesareal.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser så langt det lar seg gjøre.

§11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12 Bilfritt uteområde

I prospektet er fellesområdets utearal angitt som bilfritt. Dette skal respekteres. Det er forståelse for behov for midlertidig parkering ifbm særskilte situasjoner, tung last eller varelevering, men dagligdags og hyppig bruk skal begrenses. Styret kan på vegne av sameiet fakturere bileier med 500 kroner for parkering over 60 minutter på bilfritt område. Bilen kan taues bort for bileiers regning.

§ 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

ÅRSBERETTNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7876
Sameiet Bispelua 1

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispelua 1

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:

7. mars 2024 kl. 17:00, Kantarellen Legesenter.

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. Etablering av vedlikeholdsfond
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bispelua 1

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

Eirik Skaråa 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 Eirik Skaråa foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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. Årsrapport-7a5b3d95-e56e-4816-ae41-280cb5478dfa.pdf

Sak 6

Etablering av vedlikeholdsfond

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bispelua 1 er i 2024 allerede 6 år gammelt. Styret ønsker å planlegge for fremtidig vedlikehold. Av det som er kjent må sameiet innen 3-5 år male fasaden i sameiet. Dette er estimert koste 2-2.5 millioner kroner.

Dagens nivå på felleskostnadene gir ikke rom til å spare opp likviditet til fremtidig vedlikehold. Hvis sameiet ikke har penger til å betale for vedlikehold må sameiet ta opp lån.

Obos estimerer at dagens lånemarked for boligsameier tilsvarende som Bispelua 1 må betale 7-8% rente på lån. Dette ønsker styret å unngå. Derfor fremmer styret sak om at det skal etableres et vedlikeholdsfond hvor det skal avsettes kr 20.000 per måned/40 seksjoner= 500 kr i snitt per måned.

Det er størrelse på din seksjon som avgjør hva du vil betale inn til vedlikeholdsfondet. Tilsvarende som med felleskostnader. De store seksjonene vil bidra med mer enn 500 kr, mens de mindre seksjonene vil betale mindre enn 500 kr. Se vedlegg for estimat på hva din seksjon vil betale per måned.

Formålet til styret er å forventningsstyre seksjonseiere på at det er et vedlikeholdsbehov noen år frem i tid og planlegge for hvordan det skal finansieres. Hvor alternativene enten er låneopptak eller innbetaling fra seksjonseiere.

Ved å etablere et vedlikeholdsfond må styret ha et vedtak fra årsmøte for å anvende pengene. Dette sikrer at styret ikke brukere disse pengene på annet enn det formålet årsmøte godkjenner.

I tillegg vil sameiet få en høyere avkastning på pengene utover ordinær sparekonto. I dag utgjør den mer avkastningen 0,05% per år.

Forslag til vedtak

Vedta etablering av vedlikeholdsfond

Vedlegg

2. Fordeling av avsetning til vedlikehold per seksjon.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker sikre rekruttering til fremtidig styremedlemmer, og foreslår at styrehonorar skal justeres tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden for inneværende år.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118.620 tilsvarende 1 G i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 118.620

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal på årsmøte velges 3 styremedlemmer. Det er to styremedlemmer som er ferdig med sin periode, og et styremedlem som har flyttet.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Markus Tveito Taxerås
- Steffen Aas
- Stian Brynhildsen
  Jeg stiller gjerne som kandidat til styret. Jeg jobber mye med tekst og formidling i min jobb som doktorgradskandidat ved OsloMet, så jeg kan gjerne bidra med å utarbeide tekst og annen formidling for sameiet.
  Jeg har erfaring fra diverse tidligere verv og har forståelse for de forskjellige aspektene med denne type arbeid.

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

- Raza Hassan Zafar
- Zuzanna Puzianowska

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Björn Edvard Jesper Trolin	Bispeluelia 8 C
Styremedlem	Steffen Aas	Jordstjerneveien 1 H
Styremedlem	Lene Kristiansen	Bispeluelia 10 F
Styremedlem	Lise Marie Sundsbø	Bispeluelia 10 C
Styremedlem	Markus Tveito Taxerås	Jordstjerneveien 1 G
Varamedlem	Zuzanna Puzianowska	Jordstjerneveien 5 D
Varamedlem	Raza Hassan Zafar	Jordstjerneveien 1 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kan kontaktes på e-post bispelua1@styrerommet.no. Se Sameiet Bispelua 1s hjemmeside på vibbo for ytterligere informasjon. Du kan 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.

Generelle opplysninger om Sameiet Bispelua 1
Sameiet består av 41 seksjoner.
Sameiet Bispelua 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 922019401, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
179 148

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

Sameiet Bispelua 1 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

I 2023 har styret fokusert på å strukturere arbeidet ved å etablere en omfattende styremanual. Denne manualen inneholder alt fra ansvarsområder til rutiner og årshjul, og sikrer god drift og legger til rette for kontinuitet i fremtiden.

I tillegg til løpende drift gjennomførte vi fem styremøter og tre dugnader. Vi inngikk avtaler med Elaway for elbillading og Really for anbud. Anbuds plattformen har gjort det mulig for oss å effektivt legge ut anbud og reforhandle avtaler fremover.

Så langt i 2024 har vi inngått en avtale for brannsikring og gjennomført årlig gjennomgang av avtaler. For kommende periode har vi planer om å reforhandle avtaler for å redusere kostnader og bygge kasse til fremtidig vedlikehold. Vi ønsker også å jobbe for å sikre en positiv og sosial atmosfære gjennom avholdelse av sosiale sammenkomster og dugnader.

Hilsen Björn Trolin

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet inngikk forlik med Selvaag. Se note 3 for spesifisering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak juridisk bistand i forbindelse med tvistesak mot Selvaag.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 778.095.

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200.000 til normalt vedlikehold. Det er ikke planlagt for større vedlikeholdsprosjekter i 2024.

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 hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.Hvor kategorien tv/internett er endret fra kr. 500 til kr. 583 per seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BISPELUA 1 SAMEIET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BISPELUA 1 SAMEIET.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Penneo Dokumentnøkkel: NH0XS-7AT0Q-62J3Z-YVYHW-XCAN2-EGS0L

Vedlegg 1 11 av 22 Årsrapport 7a59d99-956e-4816-ae41-280cb5478dfa.pdf

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, 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: NH0XS-7AT0Q-62J3Z-YVYHW-XCAN2-EGS0L

Vedlegg 1 12 av 22 Årsrapport_a59e8d99-e56e-4816-ae41-280cb5478dfa.pdf

SAMEIET BISPELUA 1
ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 544 986	1 450 080	1 979 000	2 033 000
Garasjer	10	442 800	428 400	0	0
Ladeinntekter EL-bil	10	253 537	74 822	65 000	65 000
Andre inntekter	3	623 578	71	15 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 864 901**	**1 953 373**	**2 059 000**	**2 098 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-16 725
Styrehonorar	5	-109 998	-110 000	-110 000	-118 620
Revisjonshonorar	6	-9 927	-8 404	-5 000	-5 000
Andre honorarer		33 000	37 653	0	0
Forretningsførerhonorar		-80 364	-77 261	-90 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-174 480	-154 146	-130 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-265 719	-194 125	-150 000	-200 000
Forsikringer		-192 587	-171 843	200 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-550 478	-465 182	-531 000	-622 000
Garasjer	10	-430 298	-482 681	-100 000	-100 000
Energi/fyring		0	0	-150 000	-172 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 749	-233 396	-258 000	-280 000
Andre driftskostnader	11	-199 043	-192 888	-300 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 259 151**	**-2 067 783**	**-2 039 510**	**-2 040 845**
DRIFTSRESULTAT		**605 750**	**-114 410**	**19 490**	**57 155**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 891	518	0	15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**24 891**	**518**	**0**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**630 641**	**-113 892**	**19 490**	**72 155**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		630 641	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-113 892		

SAMEIET BISPELUA 1
ORG.NR. 922 019 401, KUNDENR. 7876

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 501	11 305
Kundefordringer		21 774	0
Forskuddsbetalte kostnader		163 227	143 771
Driftskonto OBOS-banken		154 836	137 525
Sparekonto OBOS-banken		532 096	0
SUM OMLØPSMIDLER		**891 434**	**292 601**
SUM EIENDELER		**891 434**	**292 601**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		778 095	147 455
SUM EGENKAPITAL		**778 095**	**147 455**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 234	33 148
Leverandørgjeld		91 105	111 999
SUM KORTSIKTIG GJELD		**113 339**	**145 147**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**891 434**	**292 601**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,20.02.2024
Styret i Sameiet Bispelua 1

Björn Edvard Jesper Trolin /s/ Steffen Aas /s/ Lene Kristiansen /s/

Lise Marie Sundsbø /s/ Markus Tveito Taxerås /s/

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 308 586
Kabel-TV	236 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 544 986**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning Selvaag	600 000
Regnskapskorrigeringer	78
Oslo kommune tilskudd uteanlegg	23 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**623 578**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 109 998.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 949, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 927.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-144 980
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-174 480**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-75 632
Drift/vedlikehold VVS	-73 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 439
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-34 968
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-6 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-265 719**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-296 530
Renovasjonsavgift	-253 948
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-550 478**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	428 400
Ladestasjon strøm	253 537
Eventyrlia leie - refusjon Bispelua II	14 400
SUM INNTEKTER GARASJER	**696 337**

KOSTNADER GARASJER

Drift/vedl.hold	-142 650
Administrasjon	-71 119
Strøm og/eller nettleie	-185 307
Leie Eventyrlia	-31 222

SUM KOSTNADER GARASJER	**-430 298**
SUM GARASJER	**266 039**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 790
Diverse leiekostnader/leasing	-2 400
Vaktmestertjenester	-178 544
Andre fremmede tjenester	-2 787
Andre kostnader tillitsvalgte	-949
Andre kontorkostnader	-4 672
Bank- og kortgebyr	-3 381
Velferdskostnader	-520
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-199 043**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 714
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 596
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 010
Andre renteinntekter	13 570
SUM FINANSINNTEKTER	**24 891**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6807601. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

Fordeling av avsetning til vedlikehold per seksjon.

1: 398

2: 398

3: 398

4: 398

5: 398

6: 403

7: 507

8: 507

9: 398

10: 398

11: 398

12: 398

13: 398

14: 398

15: 507

16: 507

17: 589

18: 593

19: 593

20: 525

21: 525

22: 525

23: 525

24: 525

25: 589

26: 589

27: 589

28: 525

29: 525

30: 525

31: 525

32: 521

33: 589

34: 593

35: 593

36: 525

37: 525

38: 525

39: 525

40: 521

Totalt: kr. 20.000

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.03.24
Selskapsnummer: 7876 **Selskapsnavn:** Sameiet Bispelua 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**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 ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bispelua 1

Møtedato: 07.03.2024
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Kantarellen Legesenter

Til stede: 11 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Skarå.

Møtet ble åpnet av Björn Edvard Jesper Trolin.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Eirik Skarå fra Obos foreslått.
   Vedtak:
   Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak:
   Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Eirik Skarå foreslått. Som protokollvitne ble

   Bjorn E. J. Trolin foreslått.
   Vedtak:
   Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak:
   Godkjent.

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak:
Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak:

Godkjent.

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 118.620.

Vedtak:
Godkjent

Enstemmig vedtatt.

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Etablering av vedlikeholdsfond

Saksframstilling:
Bispelua 1 er i 2024 allerede 6 år gammelt. Styret ønsker å planlegge for fremtidig vedlikehold. Av det som er kjent må sameiet innen 3-5 år male fasaden i sameiet. Dete er estimert koste 2-2.5 millioner kroner.
Dagens nivå på felleskostnadene gir ikke rom til å spare opp likviditet til fremtidig vedlikehold. Hvis sameiet ikke
har penger til å betale for vedlikehold må sameiet ta opp lån.
Obos estimerer at dagens lånemarked for boligsameier tilsvarende som Bispelua 1 må betale 7-8% rente på
lån. Dete ønsker styret å unngå. Derfor fremmer styret sak om at det skal etableres et vedlikeholdsfond hvor det skal avsetes kr 20.000 per måned/40 seksjoner= 500 kr i snitt pe måned.

Forslag til vedtak:

Vedtak: Vedtatt med 11 stemmer for, 1 stemme mot.

---

8. Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem for 2 år, ble Steffen Aas foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Markus Tveito Taxerås foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Stian Brynhildsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

C Som varamedlem for 1 år, ble Zuzanna Puzianowska foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Raza Hassan Zafar foreslått.
Vedtak:
Valgt.

Møtet ble hevet kl.: 17:45. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Eirik Skarå /s/

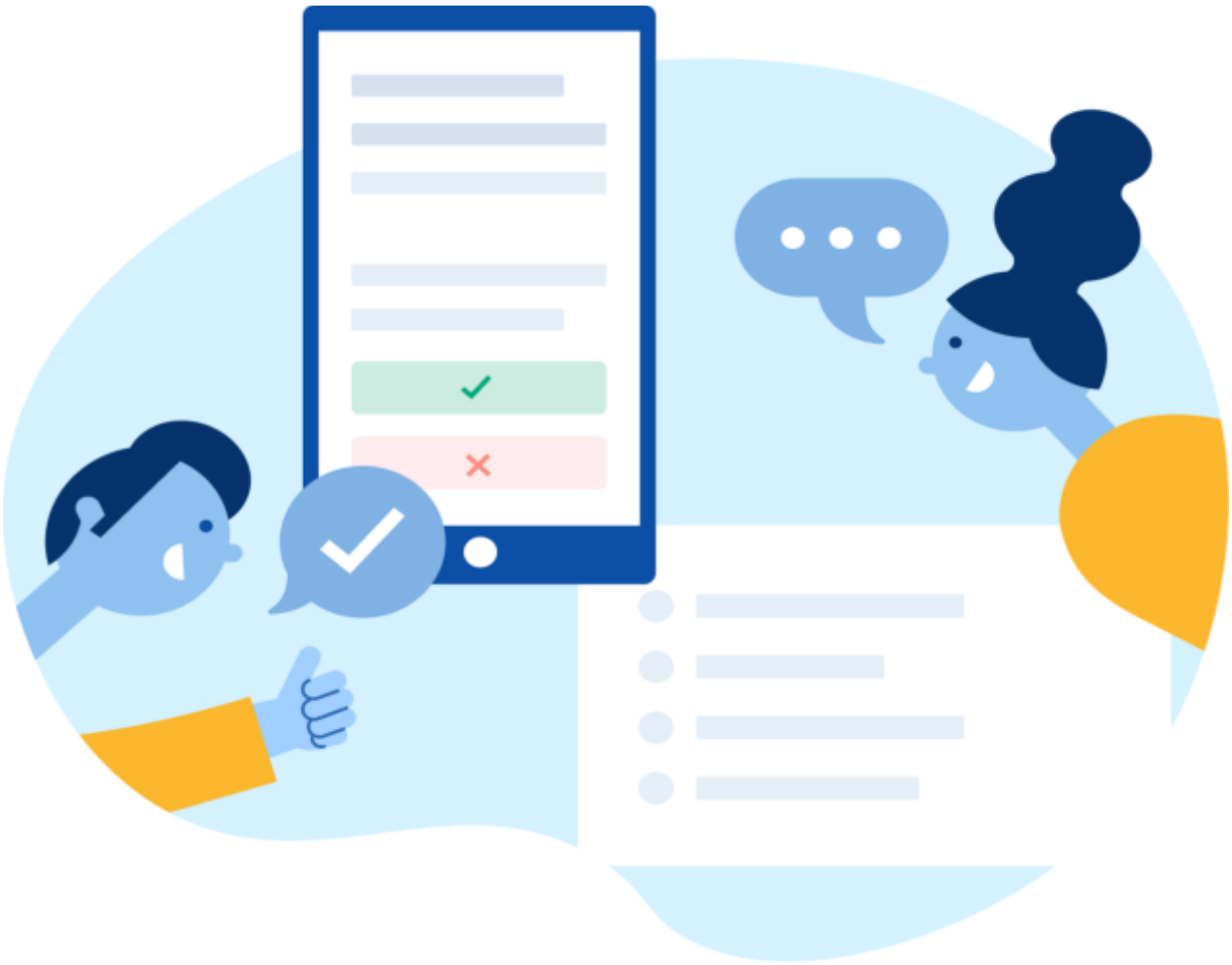
Fører av protokollen
Navn: Eirik Skarå /s/

Protokollvitne 1
Navn: Björn Edvard Jesper Trolin /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Björn Edvard Jesper Trolin	Bispeluelia 8 C 1286 Oslo	2023-2025
Styremedlem	Steffen Aas	Jordstjerneveien 1 H 1283 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Markus Tveito Taxerås	Jordstjerneveien 1 G 1283 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Stian Brynhildsen	Bispeluelia 8 B 1286 Oslo	2024-2026
Styremedlem	Lise Marie Sundsbø	Bispeluelia 10 C 1286 Oslo	2023-2025
Varamedlem	Zuzanna Puzianowska	Jordstjerneveien 5 D 1283 Oslo	2024-2025
Varamedlem	Raza Hassan Zafar	Jordstjerneveien 1 A 1283 Oslo	2024-2025

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Bispelua 1

Digitalt årsmøte avholdes 16. januar - 19. januar 2023

Selskapsnummer: 7876

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bispelua 1

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 16. januar kl. 09:00 og lukker 19. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7876

Det holdes også et frivillig møte 16. januar kl. 19:00 , Teams se egen e-post.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?
4. Finansiering av en eventuell rettssak

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bispelua 1

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Vi er i en ekstraordinær situasjon med en kort tidsfrist på å ta stilling til en sak som også krever en del informasjon. Vi har derfor valgt å legge ved mye skriftlig informasjon og holde en avstemming over 3 dager. Det vil også holdes et innledende digitalt informasjonsmøte på Teams med mulighet for å stille spørsmål til advokat og forretningsfører.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Heidi Svendsen (Bispeluelia 10H) og Dagrun Haugland (Jordstjerneveien 1E)

Forslag til vedtak
Heidi Svendsen og Dagrun Haugland er valgt.

Sak 3

Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Sameiet har blitt saksøkt av Selvaag og styret må svare tingretten innen 23. januar på om vi ønsker å ettergi Selvaags krav eller ikke. De krever at vi frigir 400 000 kr som har stått på meglerkonto fra overtagelse av fellesareal (+ tillegg av forsinkelsesrenter på ca). Dette er deler av kjøpesummen beboere har betalt og er ikke sameiets penger. Det er vanlig ved kjøp av nybygg at en bestemt sum kan holdes tilbake inntil fellesarealene er ferdigstilt og ihht våre kontrakter har denne summen vært 10 000 kr per seksjon (altså 400 000kr). Målet med en slik ordning er å ha en sikkerhet/garanti for at man "får det man har betalt for".

Styret har pga vår pågående tvistesak med Selvaag ikke ønsket å frigi disse pengene. Dette har Selvaag nå saksøkt oss for. Hvis vi ikke ønsker å ettergi Selvaags krav blir det rettssak. Utforming av svaret vil advokaten ta seg av, men for at advokaten skal kunne gjøre dette må Sameiet bestemme seg for hvordan vi ønsker å håndtere dette og stemme over hvilket mandat (forslag) styret og advokat skal gå videre med.

I denne saken har vi forsøkt å gi en oppsummering av forholdene og våre alternativ.

Saken er omfattende og vi ber om at dere bruker tid på å lese, samt at vedlegget- "Innledning til Sak 3 fra advokat" leses. Det vil også være anledning til å stille spørsmål til advokat, styret og forretningsfører på introduksjonsmøte den 16. januar digitalt på Teams.

Sak 3 handler først og fremst å stemme FOR eller IMOT om vi skal gå til rettssak eller ikke. Deretter, hvis man stemmer for rettssak, må man ta stilling til om vi kun skal forholde seg til Selvaags krav under rettssaken (forslag 1) eller om vi skal be om at våre krav også behandles, altså inkludere et motsøksmål (forslag 2). Både styret og advokat anbefaler at hele saken føres for retten (altså at vi går til motssøksmål) - altså forslag 2.

Kort oppsummering av tvistesaken

Sameiet har siden overtagelse av prosjektet vært involvert i en tvistesak mot utbygger Selvaag grunnet mangler ved fellesarealene. Området var ikke ferdigstilt ved overtagelse (for eksempel se vedlagt bilde) og vi krevde forsinkelsesrenter ifbm dette (1,54 millioner).

Det forelå også mange feil og mangler med alt fra manglende skadedyrssikring, feil med strømnett, lekkasje i røranlegg og renovasjonsutforming til brudd på sikkerhetsforskrift (brannsikkerhet og rømningsveier) til formelle ting som til bruksattester og FDV-innhold. De fleste av forholdene har nå blitt korrigert eller det har blitt utarbeidet alternative løsninger, men det gjenstår fremdeles enkelte forhold. Av oversiktshensyn inkluderer vi kun de grove trekkene her, men ytterligere forhold kan man lese om i klagen til Forliksrådet (vedlegg).

Selvaag har ytret en del motstand og ofte ikke ønsket å utbedre eller akseptere våre mangelkrav uten press i form av mye og gjentagende dokumentasjon. Dette har medført at Sameiet har hatt store utgifter til bistand. Dette inkluderer både juridisk bistand fra advokat og utgifter til til rapporter og annen dokumentasjon fra sakkyndige. Over tid har dette medført store utgifter som vi naturlig nok har krevd kompensert (ca 700 000 siden desember 2017). Vi har fremdeles enkelte mangler som gjenstår. Av de større manglene som gjenstår er det estimert at dette vil kunne koste oss 1-3 millioner kroner å utarbeide selv, men det er ikke sikkert vi kan bli pålagt å utarbeide forholdene (som f.eks. utbedring av gangvei bak bygg AB, sikring av tråkket ned mot bussplassen, endring av støyskjerm og tilretteleggelse av gangfri adkomst til fellesarealene). Det er derfor ikke sikkert vi må ta denne kostnaden. Det foreligger også noe usikkerhet om alle dokumentasjonskrav ((som FDV) er oppfylt og det er vanskelig å kan foreligge skjulte mangler. Dette får vi ikke avklart med det første, for Selvaag krever at Sameiet dokumenter disse påstandene med nye sakkyndighetsrapporter før de eventuelt følger opp sakene. Kostnaden for å avdekke slike forhold er såpass store (ca 100 -200 000 kr) at styret ikke har ønsket å gå videre med dette med mindre sakene skal til retten, men de er dekket i våre krav mot Selvaag.

Status i tvistesaken

Styret har forsøkt dialog over tid, både med mail, møter og advokatkorrespondanse med forslag til å møtes på halvveien. Vi har også forsøkt de formelle kanalene vi har tilgjengelig før Tingretten, det vil si Forliksrådet og Boligtvistnemda. Vi har så langt fått medhold for våre synspunkt av Forliksrådet og Boligtvistnemda, men disse instansene kan ikke pålegge Selvaag å møte oss i dialog når Selvaag ikke ønsker. Selvaag har gjort det helt klart at de ikke ønsker dialog. De har også varslet at de ikke ønsker rettsmegling ved en eventuelt rettssak. Så nå er det siste alternativet Sameiet har til å få gjennomslag for våre krav å ta dette til rettsvesenet. Styret hadde planlagt å legge frem saken på planlagt ordinært årsmøte i slutten av februar hvor Sameiet må ta stilling til om vi skal fremme krav for retten eller ikke. Men vi har ikke tid til å vente på det når som Selvaag har gått til motssøksmål. For øvrig går fristen for å ha mulighet til å fremme vår sak for retten ut i juni 2023, så etter dette mister vi muligheten til å kreve kompensasjon fra Selvaag via rettsvesenet og vi må selv bære risiko og kostnad ved eventuelle mangler som gjenstår.

Det aktuelle som må avklares nå

Ettersom Selvaag søksøkte oss før vi rakk å ta stilling for om vi skulle saksøke dem, må må ta stilling til hva vi skal svare Tingretten. Tingretten kjenner ikke til vår sak eller våre krav, så det er bare Selvaag sitt krav som behandles der nå. Tingretten må ha et ferdig formulert svar fra vår advokat senest 23. januar. Søksmålet gjelder per nå altså kun at Selvaag krever at vi frigir de 400 000 kr som står på meglerkonto etter overtagelsen (og i tillegg betaler forsinkelsesrenter).

Selvaag hevder i sin stevning at vi ikke har grunnlag for å holde tilbake pengene og hevder at "[...] saksøkte ikke har dokumentert de krav som menes å ligge til grunn for tilbakeholdet [...]". Det styrets oppfatning at Selvaag med dette oppgir feilaktige opplysninger i sin stevning (stevningen fra Selvaag er vedlagt). Som dokumentasjon på dette viser vi til vår klage til Forliksrådet som oppsummerer de viktigste forholdene og vårt ståsted i saken (Forliksklagen er vedlagt). Kort oppsummert har våre krav til Selvaag ligget i størrelsesordenen 5-6 millioner som er betraktelig høyere enn det tilbakeholdte beløpet på 400 000 kr. Dette er godt dokumentert i vår klage til Forliksrådet.

Hva koster det å gå til retten?

Kostnaden av en eventuell rettssak er vanskelig å forutse og alt som nevnes her vil måtte ansees som et estimat. Ved ta en sak til Tingretten velger vi å estimere at dette kan koste 5-600 000 kr. Dette inkluderer en rettssak over 3 dager inkludert kostnader til sakkyndige. Vi må ta høyde for at vi kan bli pålagt å betale Selvaags saksomkostninger ved eventuelt tap, vi velger derfor å forholde oss til et estimat på kr 1 million i beregninger videre. Retten tar stilling til hvem som skal betale saksomkostninger, men vi må ta høyde for at vi kan bli pålagt å betale dette. Skulle vi vinne saken i Tingretten, kan det være at Selvaag kan måtte komme til å dekke saksomkostningene.

Hvilken risiko bærer vi?

Risikoen vi bærer ved å ta saken til retten, er at vi taper og må dekke både våre og Selvaags saksomkostninger. Vi viser til at vi ikke har sikre tall på dette, men vi benytter et estimat på 1 million(ved tap og betaling av Selvaags saksomkostninger).

I tillegg må vi tenke over at både vi og Selvaag har rett til å be om at saken behandles av Lagmassretten ved tap i Tingretten. 85% av de som ber om saken behandlet på nytt i Lagmassretten vil få saken behandlet der, og omtrent 40% av disse sakene ender opp med et annet resultat enn i Tingretten.

Styret føler vi har en veldig god sak i å motbevise det Selvaag hevder i sitt søksmål, som er at vi ikke har krav som gir oss rett på å holde tilbake beløpet på meglerkonto. Så dette tenker vi at vi kan klare å vinne, selv om det aldri er noen garanti. Men det å vinne ved å motbevise Selvaags krav vil ikke gi oss noen kompensasjon eller ytterligere forhandlingsgrunnlag. Så man kan jo stille seg spørsmål ved om det er verdt å ta kostnaden av å gå til rettsvesenet uten å forsøke å fremme et motkrav.

Det er ingen garanti for at vi får medhold i alle våre forhold, spesielt ettersom det er gjort en del utbedringer nå og utearealene ser betraktelig bedre ut, men vi kan forsøke å kreve kompensasjon for utgifter til sakkyndige og dagmulkt (som i seg selv er over 2,2 millioner kr) og deretter kanskje få gjennom noen av kravene (som f.eks. forskriftsmessig FDV, korreksjon av støyskjermen, trygging av tråkket ned mot bussholdeplassen og trappefri adkomst til fellesarealene) slik at vi ikke står tomhendte igjen etter en langåring og kostnadsfull kamp.

Styret kan ikke garantere for utfallet den ene eller andre veien, og det kan heller ikke advokat. Så vi ber beboere forsøke å sette seg inn i saken, spørre om spørsmål de måtte ha og benytte tid før de stemmer over dette.

Styrets innstilling er likevel å stemme FOR sak 3 med alternativ 2 - og dette er også advokatens anbefaling.

Hvilke alternativ har vi og hva skal vi stemme over?

Først må vi ta stilling til om vi ønsker å gi etter for Selvaags krav eller ikke. Det er dette Sak 3 handler om: For eller imot at saken skal behandles i retten. Ønsker du ikke at saken skal behandles i retten, stemmer du MOT sak 3. Ønsker du at saken skal behandles i retten stemmer du FOR sak 3.

Hvis du ikke ønsker rettssak (altså stemmer MOT sak 3) vil sameiet frigi de 400 000 kr som står på meglerkontoen. Da kommer styret til å slutte å følge saken ettersom Selvaag ikke ønsker dialog og det lar seg ikke gjøre å fortsette å følge opp mangelskravene uten forhandlingsmiddel, det er også svært kostbart og tidkrevende. Vi må da selv bære risiko og kostnad for feil og mangler, og eventuelle ettervirkninger av disse.

Stemmer du FOR å ta saken til retten har vi to alternativ. Vi må ta stilling til om vi ønsker å fremme våre krav i retten (motssøksmål) eller ikke. Rettssak blir det uansett om vi ikke ønsker å frigi pengene som står på meglerkonto.

Stemmer du FOR å ta saken til retten, må du derfor stemme over to alternativ:

1) Å nekte å ettergi de 400 000 kr (Selvaags krav), men uten å komme med motsøksmål (forslag 1). Hvis vi vinner dette, beholder vi retten til å holde tilbake pengene slik at vi

har et pressmiddel i videre forhandlinger, men vi får selv ingen kompensasjon da dette i utgangspunktet ikke er våre penger men kun penger som er tilbakehold fra opprinnelig kjøpesum som en garanti for at man skal få ferdigstilt prosjektet. Dette setter oss tilbake til utgangspunktet hvor vi var før stevningen og garanterer ingen fremgang i saken.

2) Å nekte å ettergi de 400 000 kr (Selvaags krav) og samtidig komme med motsøksmål (forslag 2). Dette er eneste måten for sameiet å kunne få en kompensasjon og (sannsynligvis eneste måten å få Selvaag til forhandlingsbordet da de har gjort det klart at de ikke ønsker dialog (og til og med ikke ønsker rettsmegling).

Styret ønsker at alle skal føle at de har nok informasjon til å ta et informert valg

Det er satt av noen dager til avstemming, og vi ber beboere om å sette seg inn i saken og benytte anledningen til å stille oss spørsmål i portalen underveis dersom dere ønsker dette. Vi presiserer igjen at det anbefales å som minimum lese vedlegget med "Innledning til Sak 3 av advokat". Dersom beboere ønsker vedlegg til forliksklagen kan disse ettersendes. Vi har ikke inkludert dette i sakspapirene grunnet størrelsesordenen (482 sider).

Finansiering av en eventuell rettssak vil bli behandlet i egen sak (Sak 4).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme for Sak 3 med forslag 2 - at vi ikke gir etter for Selvaags krav og i tillegg går til motsøksmål. Dette er også advokatens anbefaling.

Styret anser dette som eneste måten å få noen kompensasjon for våre utlegg, og det er muligens det eneste alternativet vi har for å få til en dialog med Selvaag da andre instanser utenfor rettsapparatet er forsøkt. Fristen for å få behandlet saken i rettsapparatet går også ut juni 2023.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?
- Mot Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ikke samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000, men ikke fremme motkrav ut over de samme NOK 400.000. Rettsaken som Selvaag har igangsatt vil da gå videre og sannsynligvis bli avholdt rett før sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.

2. Ikke samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000 og i tillegg å fremme motkrav i rettsaken nå på det beløp styret mener at sameiet skal kompenseres med fra Selvaag som følge av den mangelfulle levering av fellesarealene. Rettsaken i en slik utvidet sak vil sannsynligvis bli avholdt rett etter sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.

Vedlegg
1. Innledning til Sak 3 fra advokat.pdf
2. Forliksklage.pdf
3. Stevning fra Selvaag.PDF
4. IMG_4127.JPG
5. IMG_4124.JPG

Sak 4
Finansiering av en eventuell rettssak

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forutsatt at Sak 3 resulterer i at Sameiet vil ta saken videre til rettsvesenet, må det avtales hvordan dette skal finansieres. Dette kan gjøres ved kapitalinnhenting (at hver seksjon betaler en som en gang) eller låneopptak (hvor summen betales ned via felleskostnadene).

Vi presenterer her et eksempel på benytter en estimert sum på 1 million kroner, som da er ment til å inkludere tap i Tingretten hvor vi må betale Selvaags saksomkostninger. Vinner vi saken blir forholdet et annet, men vi må likevel ha et vedtak mtp å kunne ta opp et lån for å kunne finansiere en rettssak og et eventuelt tap.

Vi har i hovedsak to alternativer for å finansiere dette:

1: Kapitalinnhenting. Her betaler hver enkelt eierseksjon en enkeltsum basert på sin eierandel i sameiet. Basert på eksempelet på 1 million kroner ved tap, vil dette medføre

at beboerne kan komme til å få et enkeltkrav på mellom kr 19 473 og kr 28 989 avhengig av størrelsen på sin eierandel i Sameiet.

2: Låneopptak. Man vil da få tilsvarende sum som ved kapitalinnhenting i fellesgjeld med mellom kr 19 473 og kr 28 989 avhengig av størrelsen på eierandel i Sameiet. Ved lån betales fellesgjelden ved hjelp av felleskostnader. Som eksempel vil et låneopptak på ca 1 million med 6% rente og 10 års nedbetalingstid medføre en månedlig utgift for sameiet på mellom 11-12 000 kr som da fordeles mellom alle eierseksjonene etter eierbrøk. Det vil bli mulighet for å betale ned hele sin andel av fellesgjelden raskere dersom noen ønsker dette.

Styrets innstilling
Styret mener at den beste måten å finansiere dette på er via lånopptak med mulighet for individuell nedbetaling av egen andel av fellesgjelden. Dette fordi kapitalinnhenting kan oppleves som en stor økonomisk belastning i en tid hvor det allerede er en del økte kostnader for mange. Sameiet har per dags dato ingen fellesgjeld og har klart å håndtere sakskostnader løpende. Vi har mulighet til å håndtere et lån av denne størrelsen.

Styrets innstilling er Forslag 2. Det er vår mening at alternativ 2 vil oppleves mindre belastende og mer fleksibelt for den enkelte beboer (ettersom beboere vil få mulighet til å nedbetale gjelden raskere dersom det er ønskelig).

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Finansiering av en eventuell rettssak
- Mot Finansiering av en eventuell rettssak

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. En rettssak vil finansieres med kapitalinnhenting.

2. En rettssak vil finansieres med låneopptak med mulighet for individuell innløsning av andel fellesgjeld.

INNLEDNING OG KOMMENTARER FRA SAMEIETS AVDOKAT

Sameiet har mottatt stevning fra Selvaag med krav om frigivelse av tilbakeholdt beløp på NOK 400.000. De NOK 400.000 ble tilbakeholdt som følge av mangler ved fellesarealene i sameiet, og sameiets styre har motsatt seg å gi slipp på tilbakeholdelsen. Selvaags saksanlegg har aktualisert spørsmålet om de mange reklamasjonskrav sameiet har fremsatt og som ennå ikke er innfridd fra Selvaags side, da skal bringes inn i rettssaken fra sameiet side. Se nærmere om dette i pkt 2 nedenfor.

Oslo tingrett har gitt en tilsvarsfrist til 23. januar. Denne kan håndteres av sameiets advokat. Styret har etter eierseksjonsloven rett til selv å avgjøre spørsmålet om frigivelse av det tilbakeholdte og rettslig fremming av motkrav mot Selvaag, men saken er av et slikt økonomisk omfang at styret ønsker å la et årsmøte avgjøre hva sameiet skal gjøre.

Møtet holdes som et elektronisk møte med lokalt informasjonsmøte i regi av styret, men også et digialt informasjonsmøte på Teams den 16. januar hvor sameiets advokat, Per P. Hodneland, fra Bing Hodneland Advokatselskap DA, og Sameiets forretningsfører Eirik Skarå fra OBOS delta for å kunne gi en orientering samt å svare på spørsmål.

Det vises til orienteringen i innledningen. Slik styrt ser det har sameiet tre alternativer:

1. Samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000 og samtidig avslutte arbeidet med å forberede mulig rettslig behandling av sameiets motkrav (som er adskillig høyere enn de tilbakeholdte NOK 400.000). Rettsaken Selvaag har anlagt vil da bli avsluttet med det første.
2. Ikke å samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000, men ikke fremme motkrav ut over de samme NOK 400.000. Rettsaken som Selvaag har igangsatt vil da gå videre og sannsynligvis bli avholdt rett før sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.
3. Ikke å samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000 og i tillegg å fremme motkrav i rettsaken nå på det beløp styret mener at sameiet skal kompenseres med fra Selvaag som følge av den mangelfulle levering av fellesarealene. Rettsaken i en slik utvidet sak vil sannsynligvis bli avholdt rett etter sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.

Styret anbefaling er alternativ 3.

Vi vedlegger Selvaags stevning (uten bilag) samt den forliksklage som Bing Hodneland innsendte for sameiet høsten 2021 (også forliksklagen uten bilag). Disse to dokumentene viser hhv Selvaags og sameiets posisjoner i saken. Forliksklagen viser at sameiet mener å ha krav i størrelsesorden NOK 5.500.000. Selvaags stevning nå viser at Selvaag mener å ha krav på de NOK 400.000 som er tilbakeholdt (og at sameiet ikke har noe krav mot Selvaag i det hele tatt).

Om saken og omkostningene kan vi ta inn dette redigerte utdrag av eposter fra vår advokat:

> Selvaag har ikke villet ta del i noen form for forhandlinger med sameiet de siste to årene. Vi har invitert til forhandlinger uten resultat, og Selvaag brukte en særbestemmelse i tvisteloven til å unngå å måtte møte i forliksrådet. I hvert fall hittil viser Selvaag den samme holdning i tingretten (avvisning av såkalt rettsmegling).

Hvor sterkt står da sameiet i sin sak overfor Selvaag? Dette er ingen opplagt sak for noen av partene. For å begrense de store omkostningene som en slik rettssak innebærer bør punkter som ikke vurderes sterke nok til å ha rimelig sjanse til å nå frem og/eller ikke er av stor nok økonomisk betydning til at det antas regningssvarende å bruke advokat- og domstolstid på, frafalles i god tid før sakforberedelsen avsluttes. Men i et tilsvar nå/ motkravsstevningen bør alle krav presenteres (som i forliksklagen). De byggtekniske uttalelser som foreligger sannsynliggjør at Selvaags leveranse har mangler som sameiet kan kreve dekket utbedringskostnadene for.

En ordinær dommer kan mye jus, men lite eller ingenting om byggeteknikk mv. Retten bør sannsynligvis settes med 2 byggefagkyndige dommere i tillegg til juristen. Det vil også være behov for ytterligere uttalelser fra sameiets byggtekniske rådgiver før stevning innsendes. Dette koster penger. Hovedregelen omkostningsmessig er at den som vinner (det vesentligste i forhold til nedlagt påstand) skal tilkjennes saksomkostninger fra den tapende part. Taper sameiet i retten er det sannsynlig at regningen fra Selvaags advokat kommer i tillegg til regningene fra sameiets advokat. Hvor store blir da omkostningene? Det avhenger bl.a av hvor stor saken blir. Sameiet kan forsøke å gjøre den «liten», men Selvaag kan ønske å presse til frafallelse fra sameiets side ved å gjøre den stor. Med fagkyndige domsmenn og advokat på hver side koster en dag i retten minst NOK 150.000 (NOK 75.000 for hver part om retten deler omkostningene, slik at hver part må dekke «bare» sine egne. I tillegg kommer forberedelsesarbeidet for advokatene og utgiftene til egne byggtekniske rådgivere. Antall dagers hovedforhandling: Minst 3 (om saken beskjæres). Totalomkostninger for sameiet om saken tapes og Selvaag tilkjennes saksomkostninger blir i størrelsesorden NOK 1.000.000.

Den av partene som taper i tingretten kan anke til lagmannsretten. Ca 85% av alle ankesaker slipper inn for behandling i lagmannsretten. Omkostningene blir omtrent like store for lagmannsretten som de var for tingretten (og kommer da i tillegg).

Mitt advokatfirma tar gjerne prosessfullmektigoppdraget for tingretten. Jeg kan skrive tilsvar/ motkravsstevning, men vil så overlate saken til en erfaren prosessadvokat hos oss (som er yngre enn meg).

Sameiet har brukt store midler på advokat allerede. Styrets holdning er at sameiet og seksjons-eierne er tjent med at saken videreføres frem til avslutning i rettsapparatet. De kjøpte boliger i sameiet av Selvaag betalte en pris som tilsvarte en fullgod leveranse også av fellesarealene, og da bør også Selvaag dømmes til å betale for de mange mangler. Det som sameiet eventuelt oppnår ved en rettsliv behandling kan brukes til å utbedre feil nå, fremfor at manglene skal måtte utbedres ved økte felleskostnader nå eller om noen år.

Styret fremsetter på bakgrunn av dette følgende forslag:

Det ekstraordinære årsmøtet gir styret fullmakt til ikke å samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000 som Selvaag har krevet i henhold til stevning til Oslo tingrett og i tillegg fullmakt til å fremme motkrav i rettsaken nå på det beløp styret mener at sameiet skal kompenseres med fra Selvaag som følge av den mangelfulle levering av fellesarealene. Fullmakten innebærer også at styret har rett til å forlike saken(e).

BING HODNELAND

Forliksrådet i Oslo
Postboks 2104 Vika
0125 OSLO

FORLIKSKLAGE

TIL

FORLIKSRÅDET I OSLO

Oslo, 18. november 2021

Saksnummer:	-
Klager:	Sameiet Bispelua 1 v/styreleder Dagrun Brekke Sagafos Postboks 6666, St Olavs Plass 0129 OSLO
Prosessfullmektig:	Advokat Per P. Hodneland Bing Hodneland advokatselskap DA MNA Postboks 1903 Vika 0124 OSLO
Klagemotpart 1:	Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 Oslo
Klagemotpart 2:	Selvaag Bolig Bispelua AS Silurveien 2 0380 Oslo
Prosessfullmektig:	Advokat Erlend Rølles Selvaag Bolig ASA Postboks 13 Øvre Ullern 0311 Oslo

1. INNLEDNING OG PROSESSUALIA

Undertegnede representerer Sameiet Bispelua 1 (**Sameiet**), et boligsameie på Mortensrud i Oslo.

Sameiet fremmer med dette krav om prisavslag for mangler ved fellesarealene på Sameiets eiendom, om dagmulkt som følge av forsinket levering av fellesarealene og om erstatning for Sameiets utgifter til klarlegging og dokumentasjon av manglene. Kravet fremmes mot Selvaag Bolig Bispelua AS (org.nr. 919 213 892) i egenskap av selger av enkelte av boligene, og overtaker av driften i Selvaag Bolig Bispelua KS (org.nr. 991 488 219), som stod som selger av seksjonene som ble solgt før Selvaag Bolig Bispelua AS overtok prosjektet. Kravet fremmes også mot Selvaag Bolig ASA (org.nr. 992 587 776), i egenskap av opprinnelig tiltakshaver og hjemmelsmann for de to ovennevnte selskaper. De innklagede omtales i det følgende i fellesskap bare som **Selvaag**.

Samtlige krav som fremmes i saken her relaterer seg til sameiernes felles rettigheter overfor Selvaag, nærmere bestemt mangler ved og forsinket ferdigstillelse av Sameiets fellesarealer. Styrets leder (nå: Dagrun Brekke Sagafos) er dermed kompetent til å fremme søksmål på vegne av samtlige sameiere, jf. Eierseksjonsloven § 60 annet ledd jf. første ledd.

Det vil fremgå i det følgende at saken er forholdsvis omfattende, og fordrer utstrakt bevisførsel. Allikevel ber Sameiet om at saken ikke innstilles av forliksrådet etter mottatt tilsvar, idet Sameiet har et sterkt ønske om å møte Selvaag for samtaler/forhandlinger slik at en omfattende senere domstolsbehandling kan forsøkes unngått.

Undertegnede vil møte sammen med Sameiets representanter i møtet i Forliksrådet.

2. SAKENS BAKGRUNN

2.1 Historikk

Boligprosjektet Bispelua består av åtte rekker med rekkehus, organisert som to boligsameier på gnr. 179, bnr. 104 og 148, på Mortensrud i Oslo. Sameiet som er klager i nærværende sak (Sameiet Bispelua 1) består at 5 hus med til sammen 40 boliger og en garasjeseksjon på bnr. 148. Utbygger av prosjektet var Selvaag Bolig ASA. Selger var opprinnelig Selvaag Bolig Bispelua KS, før dets virksomhet ble overtatt av Selvaag Bispelua AS (ref. over).

Bilag 1: Kopi av opprinnelig prospekt for Bispelua-prosjektet
Bilag 2: Kopi av oppdatert prospekt for Bispelua-prosjektet

Overtakelse av de enkelte seksjonene i Sameiet ble gjennomført høsten 2018. Noe tid etter overtakelse av seksjonene, den 6. desember 2018, ble det gjennomført befaring mellom Selvaag og Sameiets styre. Fellesarealene led imidlertid på dette tidspunktet av omfattende mangler, og var i stor grad uferdige. Derfor, og fordi Selvaag ikke hadde avsatt tilstrekkelig tid til å gjennomføre en reell befaring av arealene, ble fellesarealene ikke overtatt på den aktuelle befaringen. For ordens skyld vedlegges en e-post fra Selvaags anleggsleder Jan Erik Duvholt, hvor det fremgår at heller ikke Selvaag anså fellesarealene overtatt på dette tidspunktet. Det vises til at Duvholt beklager prosessen så langt, og signaliserer overtakelse påfølgende uke.

Bilag 3: E-post fra Selvaag v/Duvholt til Sameiet 6.12.2018

Den nærmere bakgrunnen for at fellesarealene ikke ble overtatt på befaringen 6. desember 2018, ble nedfelt og utdypet i brev fra Sameiets daværende advokat til Selvaag den 13. desember 2018. I sitt svar på dette brevet endret imidlertid Selvaag oppfatning, og anførte nå at fellesarealene likevel var overtatt. Det ble vist til at partene tross alt hadde møttes til overtakelsesforretning, og at det var undertegnet overtakelses-protokoller.

Bilag 4: Brev fra advokat Bore til Selvaag 13.12.2018
Bilag 5: Brev fra Selvaag til advokat Bore 18.12.2018

Det bemerkes at overtakelsesprotokollene som Selvaag viser til (0, s. 7-17) kun er signert av Selvaag, og datert 10. og 11. desember 2018, henholdsvis fire og fem dager etter overtakelsesforretningen Selvaag hadde innkalt til. Videre bemerkes at mangellistene som er vedlagt de aktuelle protokollene er langt fra fullstendige, slik Sameiet ser det.

Kommunikasjonen mellom partene fortsatte utover vinteren og våren 2019. Partenes kontakt kulminerte i en reklamasjonsbefaring 17. juni 2019, hvor både Sameiets styre og Selvaag deltok. I etterkant av befaringen utarbeidet Sameiets styre en egen mangelliste, som viste omfanget av manglene ved fellesarealene. I forkant av befaringen hadde Sameiet også engasjert Tømrermesterne Søby og Broeng AS til å gjøre en befaring av fellesarealene, og til å avgi en reklamasjonsrapport.

Bilag 6: Mangelliste utarbeidet av Sameiets styre etter reklamasjonsbefaring 17.06.2018
Bilag 7: Reklamasjonsrapport fra takstmann Broeng 06.06.2019

Sameiet finner det i denne omgang tilstrekkelig å bemerke at mangellisten og reklamasjonsrapporten viser at fellesarealene var beheftet med omfattende mangler. Det vises til de to dokumentene i sin helhet.

Det ble gjennomført en ny reklamasjonsbefaring 26. juni 2019. Etter denne befaringen utarbeidet Selvaag et befaringsreferat, hvor nummereringen i Sameiets mangelliste ble fulgt. Sameiet innga kort tid deretter merknader til referatet, som etter Sameiets oppfatning inneholdt en rekke feil og mangler.

Bilag 8: Referat fra befaring 26.06.2019, utarbeidet av Selvaag
Bilag 9: Sameiets merknader til Selvaags referat fra befaring 26.06.2019

I etterkant av de nevnte befaringene fant Sameiet det nødvendig å innhente ytterligere sakkyndige vurderinger av bygningsmassen. Sameiet innhentet derfor en rapport fra Norsk Brannvern AS, som gjorde rede for en rekke branntekniske mangler.

Bilag 10: Rapport fra Norsk Brannvern 21.12.2019

Den 11. mars 2020 ble det gjennomført en ny befaring – betegnet «ettårsbefaring» - mellom Selvaag og Sameiet. Ettersom mangelsbildet på dette tidspunktet fortsatt var svært omfattende, ble ikke alle mangler befart. Vedlagt som bilag 11 følger Selvaags referat fra befaringen, med Sameiets kommenterer påført i rødt. Som Sameiet har notert på referatets s. 1, skal det bemerkes at ikke alle mangler ble befart, og at referatet ikke skiller mellom hva som ble og ikke ble befart. Selvaag oversendte for øvrig supplerende bemerkninger til ettårsbefaringen i juni 2020.

Bilag 11: Selvaags notat fra ettårsbefaring med merknader fra Sameiet
Bilag 12: Brev fra Selvaag til advokat Bore 12. juni 2020

Det fremgår av referatet at en rekke mangelspunkter ble lukket, oftest fordi Selvaag hadde utbedret punktet i tråd med Sameiets krav.

For å ytterligere belyse enkelte mer teknisk krevende mangler ved fellesarealene, innhentet Sameiet videre en rapport fra Multiconsult. Selskapet avga en rapport til Sameiet 21. august 2020, som konkluderte med at det forelå en rekke mangler knyttet til bl.a. parkeringskjellere, bygningenes kledning, lydisolering og FDV-dokumentasjon. Rapporten, samt Selvaags tilbakemelding på den, følger vedlagt her. Vedlagt følger også søksmålsvarsel fra Sameiet v/advokat Bore av 19. august 2020, som også er besvart i nevnte brev fra Selvaag.

Bilag 13: Rapport fra Multiconsult 21.juni 2020
Bilag 14: Søksmålsvarsel fra advokat Bore 19. august 2020
Bilag 15: Svarbrev fra Selvaag 10. september 2020

2.2 Status per i dag

Det vil fremgå av gjennomgangen over at det har vært utstrakt dialog mellom Selvaag og Sameiet knyttet til manglene ved fellesarealene. Selv om en del punkter nå er lukket, og ikke lenger påberopes som mangler, gjenstår fremdeles dokumentasjon for, utredning eller utbedring av en rekke mangler fra Selvaags side.

For å unngå rettslig prosess sendte Sameiet v/undertegnede derfor et brev til Selvaag den 7. juli 2021. Innholdet i brevet var i korthet at Sameiet kunne frafalle en betydelig andel av de fremmede kravene, forutsatt at Selvaag bidro til å nå frem til en omforent løsning på de resterende kravene. Selvaag ble også, på sedvanlig vis, bedt om å undertegne en erklæring om utsatt foreldelse, slik at forliksklage ikke skulle være nødvendig. Det var i brevet satt en to ukers frist for tilbakemelding. Svar fra Selvaag kom imidlertid ikke før etter purring fra denne side, den 18. august 2021, hvor Selvaag ikke kom Sameiet i møte.

Bilag 16: Brev fra undertegnede til Selvaag 07.07.2021, med vedlegg
Bilag 17: E-post med svar fra Selvaag v/advokat Rølles 18.08.2021

I brevet inntatt i bilag 16 er manglene ved fellesarealene delt opp i to kategorier, hvor den ene kategorien (opplistet i brevets bilag 1) inneholder de mangelskrav som Sameiet kunne vært villige til å oppgi hvis man kom til en minnelig løsning, mens den andre (inntatt i brevets bilag 2) inneholder de mangelskrav som ville bli opprettholdt også i en forlikssituasjon.

Sameiet vil med denne forliksklagen påberope seg samtlige mangler opplistet både i brevets bilag 1 og i bilag 2, og krever prisavslag fra Selvaag for disse. Av hensyn til omfanget av denne forliksklagen, nøyer Sameiet seg i denne omgang med å vise til beskrivelsen av manglene i de nevnte bilag 1 og 2, med tilhørende referanse til Multiconsult-rapporten, Norsk Brannvern-rapporten, og de dokumenter som for øvrig er referert i listene. For ordens skyld presiseres at forslagene til minnelig løsning som fremgår av kolonne C i bilag 2, naturligvis ikke skal anses å begrense de krav Sameiet fremmer mot Selvaag nå.

Videre fastholder Sameiet sitt krav om full dagmulkt for forsinket overtakelse av fellesarealene, jf. blant annet søksmålsvarslet i bilag 14. Det fremmes også krav om erstatning av Sameiets tilleggskostnader knyttet til manglene.

2.3 Øvrige kostnader for Sameiet

Sameiet har for øvrig blitt påført en rekke kostander i denne prosessen. Under følger en oppstilling over kostnader til rådgivere som Sameiet ville ha vært spart for dersom Selvaags hadde levert kontraktsmessige fellesarealer i utgangspunktet. Kostnadene er dokumentert i bilag 18, og kreves erstattet av Selvaag.

Leverandør	Faktura nr	Beløp
Dalan Advokatfirma	52698	22 768,53
Dalan Advokatfirma	50921	33 000,00
Dalan Advokatfirma	50948	36 206,96
Dalan Advokatfirma	10051	17 600,00
Dalan Advokatfirma	12008	76 000,00
Dalan Advokatfirma	10808	19 000,00
Bing Hodneland Advokatselskap	10029940	71 750,00
Bing Hodneland Advokatselskap	10029435	13 781,00
Bing Hodneland Advokatselskap	10031167	15 749,00
Bing Hodneland Advokatselskap	10032403	8 750,00
Bing Hodneland Advokatselskap	10031940	42 547,00
Bing Hodneland Advokatselskap	10033578	10 850,00
Bing Hodneland Advokatselskap	10033142	24 500,00
Multiconsult	10479768	13 056,25
Multiconsult	10489267	53 625,00
Multiconsult	10509486	21 093,75

Multiconsult	10514326	70 990,51
Multiconsult	10530340	12 800,00
Norsk Brannvern	109889	8 917,50
TMSB	1309	79 741,00
TMSB	1366	12 375,00
TMSB	1492	25 575,00
SUM		**690 676,50**

Bilag 18: Fakturaer inntatt i oversikt

Det må påregnes at beløpet ovenfor vil stige som følge av behov for videre konsulentgjennomganger av bygg- og garasjekonstruksjoner, samt gjennomgang av FDV. Eksempelvis har det som nevnt allerede vært lekkasjer og flere utbedringer i garasjeanlegget uten at Sameiet har fått rapporter fra Selvaag over hva som var feil, hvor feilen satt, hva som er utbedret og om det er sannsynlighet for at det skjer igjen.

Sameiet har på dugnad utbedret enkelte mangler ved beplantning mv, men ikke de mange resterende og vesentlige mangler.

3. SAKENS RETTSLIGE SIDE

3.1 Mangelskravene

Sameiet anfører at samtlige mangler opplistet i mangellistene inntatt som bilag 1 og 2 til undertegnedes brev av 7. juli 2021 (bilag 16) utgjør mangler etter bustadoppføringsloven § 25. Det nærmere, faktiske grunnlaget for den enkelte mangel vil fremgå av nevnte bilag og av sameiets kommentarer i referatene som er inntatt som bilag under punkt 2.

For samtlige mangler påberopes at manglene utgjør brudd på kravet til faglig god utførelse i lovens § 7. Enkelte mangler (herunder kravet knyttet til for smal adkomststi med referansenummer 2.19 og gangvei fra garasje DE til hus i 9.3) utgjør i tillegg brudd på offentligrettslige regler, jf. bustadoppføringsloven § 25 annet ledd, første punktum.

Selvaag har nå hatt god tid til å rette de aktuelle manglene ved fellesarealet, og har følgelig tapt sin utbedringsrett etter bustadoppføringsloven § 32. Sameiet krever nå i stedet dom for et samlet prisavslag, som i henhold til lovens § 33 settes likt kostnaden med å utbedre manglene.

Takstmann Broengs rapport (inntatt i bilag 7 til denne forliksklagen) oppgir kostnadene knyttet til utbedring av forholdene som er omfattet der til NOK 4 589 646,25 inkludert merverdiavgift. Etter fradrag for rapportens punkt 6 (om mulighet for fall ved søppelstativ), 7 (om avfallshåndtering), 9 (om innglassede balkonger) og 10 (om brannhydrant), som ikke lenger er en del av Sameiets krav, utgjør beløpet NOK 3 458 186.

Endelig vil det påløpe utgifter til de manglene som ikke er dekket av Broengs rapport. Sameiet tar sikte på å innhente kostnadsestimater som er egnet til å belyse dette spørsmålet i god tid forut for et eventuelt domstidspunkt, dersom forliksrådet vil vurdere å avsi dom etter forliksrådsmøtet, fremfor da å innstille saken. Inntil videre nedlegges derfor påstand om prisavslag etter forliksrådets skjønn.

3.2 Krav om erstatning

Sameiet krever videre at Selvaag erstatter Sameiets kostnader til rådgivere, slik det fremgår av tabellen under punkt 2.3. Kostnadene som fremgår av tabellen er påført Sameiet som følge av manglene som Selvaag hefter for, og er påregnelige følger av disse. Sameiet viser til bustadoppføringsloven § 35, og krever erstatning med et beløp som nå utgjør NOK 690 676,50.

3.3 Krav om dagmulkt

Som nevnt under punkt 2.1, hadde partene gjort særskilt avtale om overtakelse av fellesarealene den 6. desember 2018. Som det fremgår av brevet fremlagt som bilag 4, var imidlertid fellesarealet ikke ferdig,

og Sameiet nektet derfor å overta. Slik Sameiet forstår Selvaag, anføres at fellesarealene likevel må anses overtatt ved at Sameiet har tatt fellesarealene i bruk, jf. bustadoppføringsloven § 14 annet ledd.

Som det fremgår av nevnte brev, var imidlertid fellesarealet beheftet med omfattende mangler ved det planlagte overtakelsestidspunktet. Slik Sameiet ser det, var Selvaags arbeider dermed ikke «*fullført*» i bustadoppføringsloven § 14 sin forstand. Etter den aktuelle bestemmelsen er det da ikke grunnlag for å hevde at fellesarealene er overtatt som følge av Sameiets bruk.

Sameiet vil anføre at arbeidene heller ikke ble ferdigstilt i løpet av de påfølgende 100 dagene, slik at det er påløpt full dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18. Dagmulkten utgjør 100 x 0,75 promille av beregningsgrunnlaget. Sameiet legger i den forbindelse til grunn at beregningsgrunnlaget – «*det samla vederlaget entreprenøren skal ha*», jf. § 18 – må settes til fellesarealenes skjønnsmessige, forholdsmessige andel av verdien av prosjektet. Det presiseres her at det ikke er manglenes forholdsmessige andel av verdien av prosjektet som danner grunnlaget for dagmulktsberegningen, men fellesarealene i sin helhet.

Boligene i sameiet er solgt for til sammen NOK 205 285 000. For ordens skyld vedlegges Sameiets egen oversikt over salgssum på leilighetene. Om man tar utgangspunkt i at fellesarealene utgjør 10 % av denne verdien, blir det totale dagmulktbeløpet på 7,5 % av verdien NOK 1 539 637,50.

Bilag 19: Oversikt over kjøpesummer

4. BEVIS

Som bevis påberopes inntil videre kun de dokumentbevis som er fremlagt i denne forliksklagen, samt partsforklaring fra Sameiet v/styreleder Dagrun Brekke Sagafos.

Det tas imidlertid sedvanlig forbehold om å supplere med ytterligere bevis når Selvaags tilsvar foreligger, herunder ved å påberope forklaringer fra takstmann Broeng og representanter for Multiconsult.

5. PÅSTAND

På vegne av Sameiet Bispelua 1 nedlegges slik påstand:

1. Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig Bispelua AS dømmes in solidum til å betale til Sameiet Bispelua 1 et prisavslag utmålt etter forliksrådets skjønn.

2. Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig Bispelua AS dømmes in solidum til å betale til Sameiet Bispelua 1 erstatning utmålt etter forliksrådets skjønn.

3. Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig Bispelua AS dømmes in solidum til å betale til Sameiet Bispelua 1 dagmulkt utmålt etter forliksrådets skjønn.

4. Selvaag Bolig ASA og Selvaag Bolig Bispelua AS dømmes in solidum til å erstatte Sameiet Bispelua 1 AS' saksomkostninger for forliksrådet.

* * *

Denne forliksklage er sendt Forliksrådet i Oslo pr post i fire eksemplarer, og er samtidig oversendt i kopi til motpartens prosessfullmektig pr e-post.

Bing Hodneland advokatselskap DA

Per P. Hodneland
pph@binghodneland.no

Oslo tingrett
Via Aktørportalen

Dato: 21.12.2022

STEVNING
TIL
OSLO TINGRETT

Saksøker:
Selvaag Bolig Bispelua AS
Postboks 13, Øvre Ullern
0311 Oslo
Org.nr. 919 213 892

Prosessfullmektig:
Advokat Erlend Rølles
v/advokatfullmektig Andrea Utne Tveter
Selvaag Bolig ASA
Postboks 13, Øvre Ullern
0311 Oslo
Org.nr. 992 587 776

Saksøkt:
Sameiet Bispelua 1
v/styrets leder Dagrun Brekke Sagafos
Pb. 6666, St. Olavs Plass
0129 Oslo
Org.nr. 922 019 401

Prosessfullmektig:
Advokat Per P. Hodneland
Bing Hodneland Advokatselskap DA
Postboks 1903 Vika
0124 Oslo
Org.nr. 985 770 573

***

Saken gjelder: Krav om fristillelse av tilbakeholdt beløp.

1. INNLEDNING

Saken gjelder krav om fristillelse av beløp som er tilbakeholdt av Sameiet Bispelua 1 (org.nr. 922 019 401). Bakgrunnen for tilbakeholdelsen av beløpet var påberopte mangler ved fellesarealene for boligprosjektet Bispelua, som ble overtatt 06.12.2018.

Saksøker Selvaag Bolig Bispelua AS (org.nr. 919 213 892), som var utbygger for prosjekt Bispelua, anfører at alle forhold som det rettmessig ble reklamert over ifm. overtakelsen er ferdig utbedret, og at det ikke lenger foreligger et rettslig grunnlag for saksøktes tilbakehold.

2. PROSESSUELT

Saken har vært til behandling i både forliksrådet og Boligtvistnemda.

I forliksrådet ble saksøker innklaget på bakgrunn av mangler ved fellesarealene på sameiets eiendom. Forliksrådet i Oslo brukte mer enn tre måneder på å avslutte saken etter at forliksklagen ble forkynt, og saksøker begjærte derfor saken innstilt. Forliksrådet tok begjæringen til følge, og saken ble innstilt den 08.06.2022.

Bilag 1: Rettsbok fra Forliksrådet i Oslo datert 08.06.2022

Kort tid etter innstillingen i forliksrådet klagde saksøker saken inn til Boligtvistnemda. Dette på bakgrunn av at saksøkte tilbakeholdt NOK 400 000. Saksøker krevde beløpet frigitt. Boligtvistnemda konkluderte med at saken var for omfattende for nemndsbehandling, og saken ble derfor avvist.

Bilag 2: Beslutning fra Boligtvistnemda datert 11.11.2022.

Som en følge av at saksøker ikke har mottatt tilbakeholdt beløp av saksøkte, stevnes saken inn for tingretten.

Søksmål er anlagt i den rettskrets hvor eiendommen ligger, jf. tvisteloven § 4-5 første ledd.

Basert på saksøktes tilsvar til Boligtvistnemda, synes avstanden mellom partene å være stor. På bakgrunn av dette mener saksøker at saken ikke er egnet for rettsmekling slik den står i dag.

3. SAKENS FAKTISKE SIDE

Bispelua er et boligprosjekt på Mortensrud i Oslo kommune, bestående av åtte rekkehus med garasjeanlegg i kjeller.

Rekkehusene er organisert i to sameier. Sameiet Bispelua 1, («saksøkt»), består av fem rekkehus med til sammen 40 eierseksjoner, oppført på gnr. 179 bnr. 148 Sameiet Bispelua 2 består av tre rekkehus med til sammen 24 eierseksjoner, oppført på gnr. 179 bnr. 104.

Den 17.10.2018 ble styret, på vegne av saksøkt, kalt inn til overtakelse av fellesarealer og garasjekjeller den 06.12.2018.

Bilag 3: Innkalling til overtakelse av fellesarealer

www.selvaagbolig.no

Det er i innkallingen eksplisitt oppgitt informasjon om at utomhusarealene ikke ville være ferdigstilt ved overtakelsestidspunktet, som en følge av årstiden.

At utomhusarealene ikke var ferdigstilt, var ikke til hinder for at Oslo kommune utstedte midlertidig brukstillatelser, både for eierseksjonene og fellesareal. For utomhusarealene ble det utstedt brukstillatelse 08.11.2018 for arealer knyttet til bygg A, B og C og den 06.12.2018 for arealer knyttet til bygg D og E.

Bilag 4: Kopi av midlertidig brukstillatelser

Det følger av brukstillatelsene om utomhus at det «på grunn av årstiden» ikke var mulig med en komplett ferdigstillelse, og at kommunen av den grunn satte en frist for ferdigstillelse før sommeren. At kommunen utsteder brukstillatelser og at det gjennomføres overtakelser av fellesarealer til tross for at årstid umuliggjør en komplett ferdigstillelse, er ikke uvanlig.

Ved overtakelse ble det iht. den enkelte seksjons kjøpekontrakt holdt tilbake NOK 10.000 inntil utomhus var ferdigstilt.

Bilag 5: Eksempel kjøpekontrakt

Oslo kommune utstedte ferdigattester, både for eierseksjonene og fellesareal. Dette ble utstedt den 05.07.2021 for bygg A, B, C, D og E, samt fellesareal.

Bilag 6: Ferdigattester

Saksøker anfører at alle forhold som rettmessig ble reklamert over ifm. overtakelsen er ferdig utbedret. Saksøker har bedt om at tilbakeholdt beløp fristilles, men saksøkte har avslått forespørsel.

Bilag 7: Korrespondanse tilbakehold

www.selvaagbolig.no

4. SAKENS RETTSLIGE SIDE

4.1 Tilbakehold

Forbrukeren har etter buofl. § 31 rett til å holde tilbake vederlag som følge av mangel, begrenset til «så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt».

Ettersom saksøkte ikke har dokumentert de krav som menes å ligge til grunn for tilbakeholdet, kreves tilbakeholdet fristilt. Saksøker anfører at alle forhold som rettmessig ble reklamert over ifm. overtakelsen er ferdig utbedret, og at det ikke lenger foreligger et rettslig grunnlag for saksøktes tilbakehold.

Tilbakeholdet utgjør NOK 400.000.

4.2 Forsinkelsesrenter

Saksøker krever også at saksøkte betaler forsinkelsesrenter på tilbakeholdt beløp, regnet fra utstedt ferdigattest.

5. PÅSTAND

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevis nedlegges slik påstand:

1) Sameiet Bispelua 1 dømmes til å fristille tilbakeholdt beløp.
2) Sameiet Bispelua 1 dømmes til å betale forsinkelsesrenter på tilbakeholdt beløp, regnet fra datoen for utstedt ferdigattest.
3) Selvaag Bolig Bispelua AS tilkjennes sakens omkostninger.

Denne stevning er lastet inn i Aktørportalen.

Oslo, den 21.12.2022

Andrea U. Tveter

Andrea Utne Tveter
Advokatfullmektig

www.selvaagbolig.no

Vedlegg 4 til sak 3. Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?



Vedlegg 5 til sak 3. Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 16.01.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.01.23
Selskapsnummer: 7876 **Selskapsnavn:** Sameiet Bispelua 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Heidi Svendsen og Dagrun Haugland er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For skal tvistesaken mellom selvaag og bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?

☐ Mot skal tvistesaken mellom selvaag og bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Ikke samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000, men ikke fremme motkrav ut over de samme NOK 400.000. Rettsaken som Selvaag har igangsatt vil da gå videre og sannsynligvis bli avholdt rett før sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.

☐ Ikke samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000 og i tillegg å fremme motkrav i rettsaken nå på det beløp styret mener at sameiet skal kompenseres med fra Selvaag som følge av den mangelfulle levering av fellesarealene. Rettsaken i en slik utvidet sak vil sannsynligvis bli avholdt rett etter sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Finansiering av en eventuell rettssak

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For finansiering av en eventuell rettssak

☐ Mot finansiering av en eventuell rettssak

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ En rettssak vil finansieres med kapitalinnhenting.

☐ En rettssak vil finansieres med låneopptak med mulighet for individuell innløsning av andel fellesgjeld.

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

**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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Bispelua 1

Organisasjonsnummer: 922019401
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. januar kl. 09:00 til 19. januar kl. 09:00 og møtet ble avholdt 16. januar 2023, Teams se egen e-post.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Styrets innstilling
Vi er i en ekstraordinær situasjon med en kort tidsfrist på å ta stilling til en sak som også krever en del informasjon. Vi har derfor valgt å legge ved mye skriftlig informasjon og holde en avstemming over 3 dager. Det vil også holdes et innledende digitalt informasjonsmøte på Teams med mulighet for å stille spørsmål til advokat og forretningsfører.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Heidi Svendsen (Bispeluelia 10H) og Dagrun Haugland (Jordstjerneveien 1E)

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Svendsen og Dagrun Haugland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Skal tvistesaken mellom Selvaag og Bispelua 1 gå videre til rettsinstansen?

Sameiet har blitt saksøkt av Selvaag og styret må svare tingretten innen 23. januar på om vi ønsker å ettergi Selvaags krav eller ikke. De krever at vi frigir 400 000 kr som har stått på meglerkonto fra overtagelse av fellesareal (+ tillegg av forsinkelsesrenter på ca). Dette er deler av kjøpesummen beboere har betalt og er ikke sameiets penger. Det er vanlig ved kjøp av nybygg at en bestemt sum kan holdes tilbake inntil fellesarealene er ferdigstilt og ihht våre kontrakter har denne summen vært 10 000 kr per seksjon (altså 400 000kr). Målet med en slik ordning er å ha en sikkerhet/garanti for at man "får det man har betalt for".

Styret har pga vår pågående tvistesak med Selvaag ikke ønsket å frigi disse pengene. Dette har Selvaag nå saksøkt oss for. Hvis vi ikke ønsker å ettergi Selvaags krav blir det rettssak. Utforming av svaret vil advokaten ta seg av, men for at advokaten skal kunne gjøre dette må Sameiet bestemme seg for hvordan vi ønsker å håndtere dette og stemme over hvilket mandat (forslag) styret og advokat skal gå videre med.

I denne saken har vi forsøkt å gi en oppsummering av forholdene og våre alternativ.

Saken er omfattende og vi ber om at dere bruker tid på å lese, samt at vedlegget- "Innledning til Sak 3 fra advokat" leses. Det vil også være anledning til å stille spørsmål til advokat, styret og forretningsfører på introduksjonsmøte den 16. januar digitalt på Teams.

Sak 3 handler først og fremst å stemme FOR eller IMOT om vi skal gå til rettssak eller ikke. Deretter, hvis man stemmer for rettssak, må man ta stilling til om vi kun skal forholde seg til Selvaags krav under rettssaken (forslag 1) eller om vi skal be om at våre krav også behandles, altså inkludere et motsøksmål (forslag 2). Både styret og advokat anbefaler at hele saken føres for retten (altså at vi går til motssøksmål) - altså forslag 2.

Kort oppsummering av tvistesaken

Sameiet har siden overtagelse av prosjektet vært involvert i en tvistesak mot utbygger Selvaag grunnet mangler ved fellesarealene. Området var ikke ferdigstilt ved overtagelse (for eksempel se vedlagt bilde) og vi krevde forsinkelsesrenter ifbm dette (1,54 millioner). Det forelå også mange feil og mangler med alt fra manglende skadedyrssikring, feil med strømnett, lekkasje i røranlegg og renovasjonsutforming til brudd på sikkerhetsforskrift (brannsikkerhet og rømningsveier) til formelle ting som til bruksattester og FDV-innhold. De fleste av forholdene har nå blitt korrigert eller det har blitt utarbeidet alternative

løsninger, men det gjenstår fremdeles enkelte forhold. Av oversiktshensyn inkluderer vi kun de grove trekkene her, men ytterligere forhold kan man lese om i klagen til Forliksrådet (vedlegg).

Selvaag har ytret en del motstand og ofte ikke ønsket å utbedre eller akseptere våre mangelkrav uten press i form av mye og gjentagende dokumentasjon. Dette har medført at Sameiet har hatt store utgifter til bistand. Dette inkluderer både juridisk bistand fra advokat og utgifter til til rapporter og annen dokumentasjon fra sakkyndige. Over tid har dette medført store utgifter som vi naturlig nok har krevd kompensert (ca 700 000 siden desember 2017). Vi har fremdeles enkelte mangler som gjenstår. Av de større manglene som gjenstår er det estimert at dette vil kunne koste oss 1-3 millioner kroner å utarbeide selv, men det er ikke sikkert vi kan bli pålagt å utarbeide forholdene (som f.eks. utbedring av gangvei bak bygg AB, sikring av tråkket ned mot bussplassen, endring av støyskjerm og tilretteleggelse av gangfri adkomst til fellesarealene). Det er derfor ikke sikkert vi må ta denne kostnaden. Det foreligger også noe usikkerhet om alle dokumentasjonskrav ((som FDV) er oppfylt og det er vanskelig å kan foreligge skjulte mangler. Dette får vi ikke avklart med det første, for Selvaag krever at Sameiet dokumenter disse påstandene med nye sakkyndighetsrapporter før de eventuelt følger opp sakene. Kostnaden for å avdekke slike forhold er såpass store (ca 100 -200 000 kr) at styret ikke har ønsket å gå videre med dette med mindre sakene skal til retten, men de er dekket i våre krav mot Selvaag.

Status i tvistesaken

Styret har forsøkt dialog over tid, både med mail, møter og advokatkorrespondanse med forslag til å møtes på halvveien. Vi har også forsøkt de formelle kanalene vi har tilgjengelig før Tingretten, det vil si Forliksrådet og Boligtvistnemda. Vi har så langt fått medhold for våre synspunkt av Forliksrådet og Boligtvistnemda, men disse instansene kan ikke pålegge Selvaag å møte oss i dialog når Selvaag ikke ønsker. Selvaag har gjort det helt klart at de ikke ønsker dialog. De har også varslet at de ikke ønsker rettsmegling ved en eventuelt rettssak. Så nå er det siste alternativet Sameiet har til å få gjennomslag for våre krav å ta dette til rettsvesenet. Styret hadde planlagt å legge frem saken på planlagt ordinært årsmøte i slutten av februar hvor Sameiet må ta stilling til om vi skal fremme krav for retten eller ikke. Men vi har ikke tid til å vente på det når som Selvaag har gått til motssøksmål. For øvrig går fristen for å ha mulighet til å fremme vår sak for retten ut i juni 2023, så etter dette mister vi muligheten til å kreve kompensasjon fra Selvaag via rettsvesenet og vi må selv bære risiko og kostnad ved eventuelle mangler som gjenstår.

Det aktuelle som må avklares nå

Ettersom Selvaag søksøkte oss før vi rakk å ta stilling for om vi skulle saksøke dem, må må ta stilling til hva vi skal svare Tingretten. Tingretten kjenner ikke til vår sak eller våre krav, så det er bare Selvaag sitt krav som behandles der nå. Tingretten må ha et ferdig formulert svar fra vår advokat senest 23. januar. Søksmålet gjelder per nå altså kun at Selvaag krever at vi frigir de 400 000 kr som står på meglerkonto etter overtagelsen (og i tillegg betaler forsinkelsesrenter).

Selvaag hevder i sin stevning at vi ikke har grunnlag for å holde tilbake pengene og hevder at "[...] saksøkte ikke har dokumentert de krav som menes å ligge til grunn for tilbakeholdet [...]". Det styrets oppfatning at Selvaag med dette oppgir feilaktige opplysninger i sin stevning (stevningen fra Selvaag er vedlagt). Som dokumentasjon på dette viser vi til vår klage til Forliksrådet som oppsummerer de viktigste forholdene og vårt ståsted i saken (Forliksklagen er vedlagt). Kort oppsummert har våre krav til Selvaag ligget i størrelsesordenen 5-6 millioner som er betraktelig høyere enn det tilbakeholdte beløpet på 400 000 kr. Dette er godt dokumentert i vår klage til Forliksrådet.

Hva koster det å gå til retten?

Kostnaden av en eventuell rettssak er vanskelig å forutse og alt som nevnes her vil måtte ansees som et estimat. Ved ta en sak til Tingretten velger vi å estimere at dette kan koste 5-600 000 kr. Dette inkluderer en rettssak over 3 dager inkludert kostnader til sakkyndige. Vi må ta høyde for at vi kan bli pålagt å betale Selvaags saksomkostninger ved eventuelt tap, vi velger derfor å forholde oss til et estimat på kr 1 million i beregninger videre. Retten tar stilling til hvem som skal betale saksomkostninger, men vi må ta høyde for at vi kan bli pålagt å betale dette. Skulle vi vinne saken i Tingretten, kan det være at Selvaag kan måtte komme til å dekke saksomkostningene.

Hvilken risiko bærer vi?

Risikoen vi bærer ved å ta saken til retten, er at vi taper og må dekke både våre og Selvaags saksomkostninger. Vi viser til at vi ikke har sikre tall på dette, men vi benytter et estimat på 1 million(ved tap og betaling av Selvaags saksomkostninger).

I tillegg må vi tenke over at både vi og Selvaag har rett til å be om at saken behandles av Lagmassretten ved tap i Tingretten. 85% av de som ber om saken behandlet på nytt i Lagmassretten vil få saken behandlet der, og omtrent 40% av disse sakene ender opp med et annet resultat enn i Tingretten.

Styret føler vi har en veldig god sak i å motbevise det Selvaag hevder i sitt søksmål, som er at vi ikke har krav som gir oss rett på å holde tilbake beløpet på meglerkonto. Så dette tenker vi at vi kan klare å vinne, selv om det aldri er noen garanti. Men det å

vinne ved å motbevise Selvaags krav vil ikke gi oss noen kompensasjon eller ytterligere forhandlingsgrunnlag. Så man kan jo stille seg spørsmål ved om det er verdt å ta kostnaden av å gå til rettsvesenet uten å forsøke å fremme et motkrav.

Det er ingen garanti for at vi får medhold i alle våre forhold, spesielt ettersom det er gjort en del utbedringer nå og utearealene ser betraktelig bedre ut, men vi kan forsøke å kreve kompensasjon for utgifter til sakkyndige og dagmulkt (som i seg selv er over 2,2 millioner kr) og deretter kanskje få gjennom noen av kravene (som f.eks. forskriftsmessig FDV, korreksjon av støyskjermen, trygging av tråkket ned mot bussholdeplassen og trappefri adkomst til fellesarealene) slik at vi ikke står tomhendte igjen etter en langåring og kostnadsfull kamp.

Styret kan ikke garantere for utfallet den ene eller andre veien, og det kan heller ikke advokat. Så vi ber beboere forsøke å sette seg inn i saken, spørre om spørsmål de måtte ha og benytte tid før de stemmer over dette.

Styrets innstilling er likevel å stemme FOR sak 3 med alternativ 2 - og dette er også advokatens anbefaling.

Hvilke alternativ har vi og hva skal vi stemme over?

Først må vi ta stilling til om vi ønsker å gi etter for Selvaags krav eller ikke. Det er dette Sak 3 handler om: For eller imot at saken skal behandles i retten. Ønsker du ikke at saken skal behandles i retten, stemmer du MOT sak 3. Ønsker du at saken skal behandles i retten stemmer du FOR sak 3.

Hvis du ikke ønsker rettssak (altså stemmer MOT sak 3) vil sameiet frigi de 400 000 kr som står på meglerkontoen. Da kommer styret til å slutte å følge saken ettersom Selvaag ikke ønsker dialog og det lar seg ikke gjøre å fortsette å følge opp mangelskravene uten forhandlingsmiddel, det er også svært kostbart og tidkrevende. Vi må da selv bære risiko og kostnad for feil og mangler, og eventuelle ettervirkninger av disse.

Stemmer du FOR å ta saken til retten har vi to alternativ. Vi må ta stilling til om vi ønsker å fremme våre krav i retten (motssøksmål) eller ikke. Rettssak blir det uansett om vi ikke ønsker å frigi pengene som står på meglerkonto.

Stemmer du FOR å ta saken til retten, må du derfor stemme over to alternativ:

1) Å nekte å ettergi de 400 000 kr (Selvaags krav), men uten å komme med motsøksmål (forslag 1). Hvis vi vinner dette, beholder vi retten til å holde tilbake pengene slik at vi har et pressmiddel i videre forhandlinger, men vi får selv ingen kompensasjon da dette i utgangspunktet ikke er våre penger men kun penger som er tilbakehold fra opprinnelig

kjøpesum som en garanti for at man skal få ferdigstilt prosjektet. Dette setter oss tilbake til utgangspunktet hvor vi var før stevningen og garanterer ingen fremgang i saken.

2) Å nekte å ettergi de 400 000 kr (Selvaags krav) og samtidig komme med motsøksmål (forslag 2). Dette er eneste måten for sameiet å kunne få en kompensasjon og (sannsynligvis eneste måten å få Selvaag til forhandlingsbordet da de har gjort det klart at de ikke ønsker dialog (og til og med ikke ønsker rettsmegling).

Styret ønsker at alle skal føle at de har nok informasjon til å ta et informert valg

Det er satt av noen dager til avstemming, og vi ber beboere om å sette seg inn i saken og benytte anledningen til å stille oss spørsmål i portalen underveis dersom dere ønsker dette. Vi presiserer igjen at det anbefales å som minimum lese vedlegget med "Innledning til Sak 3 av advokat". Dersom beboere ønsker vedlegg til forliksklagen kan disse ettersendes. Vi har ikke inkludert dette i sakspapirene grunnet størrelsesordenen (482 sider).

Finansiering av en eventuell rettssak vil bli behandlet i egen sak (Sak 4).

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme for Sak 3 med forslag 2 - at vi ikke gir etter for Selvaags krav og i tillegg går til motsøksmål. Dette er også advokatens anbefaling.

Styret anser dette som eneste måten å få noen kompensasjon for våre utlegg, og det er muligens det eneste alternativet vi har for å få til en dialog med Selvaag da andre instanser utenfor rettsapparatet er forsøkt. Fristen for å få behandlet saken i rettsapparatet går også ut juni 2023.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **18**
Antall stemmer mot saken: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**

> Ikke samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000, men ikke fremme motkrav ut over de samme NOK 400.000. Rettsaken som Selvaag har igangsatt vil da gå videre og sannsynligvis bli avholdt rett før sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Ikke samtykke i Selvaags krav om frigivelse av de NOK 400.000 og i tillegg å fremme motkrav i rettsaken nå på det beløp styret mener at sameiet skal kompenseres med fra Selvaag som følge av den mangelfulle levering av fellesarealene. Rettsaken i en slik utvidet sak vil sannsynligvis bli avholdt rett etter sommeren. Tapende part kan anke en dom til lagmannsretten.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **0**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Finansiering av en eventuell rettssak

Forutsatt at Sak 3 resulterer i at Sameiet vil ta saken videre til rettsvesenet, må det avtales hvordan dette skal finansieres. Dette kan gjøres ved kapitalinnhenting (at hver seksjon betaler en som en gang) eller låneopptak (hvor summen betales ned via felleskostnadene).

Vi presenterer her et eksempel på benytter en estimert sum på 1 million kroner, som da er ment til å inkludere tap i Tingretten hvor vi må betale Selvaags saksomkostninger. Vinner vi saken blir forholdet et annet, men vi må likevel ha et vedtak mtp å kunne ta opp et lån for å kunne finansiere en rettssak og et eventuelt tap.

Vi har i hovedsak to alternativer for å finansiere dette:

1: Kapitalinnhenting. Her betaler hver enkelt eierseksjon en enkeltsum basert på sin eierandel i sameiet. Basert på eksempelet på 1 million kroner ved tap, vil dette medføre at beboerne kan komme til å få et enkeltkrav på mellom kr 19 473 og kr 28 989 avhengig av størrelsen på sin eierandel i Sameiet.

2: Låneopptak. Man vil da få tilsvarende sum som ved kapitalinnhenting i fellesgjeld med mellom kr 19 473 og kr 28 989 avhengig av størrelsen på eierandel i Sameiet. Ved lån betales fellesgjelden ved hjelp av felleskostnader. Som eksempel vil et låneopptak på ca 1 million med 6% rente og 10 års nedbetalingstid medføre en månedlig utgift for sameiet på mellom 11-12 000 kr som da fordeles mellom alle eierseksjonene etter eierbrøk. Det vil bli mulighet for å betale ned hele sin andel av fellesgjelden raskere dersom noen ønsker dette.

Styrets innstilling
Styret mener at den beste måten å finansiere dette på er via lånopptak med mulighet for individuell nedbetaling av egen andel av fellesgjelden. Dette fordi kapitalinnhenting kan oppleves som en stor økonomisk belastning i en tid hvor det allerede er en del økte kostnader for mange. Sameiet har per dags dato ingen fellesgjeld og har klart å håndtere sakskostnader løpende. Vi har mulighet til å håndtere et lån av denne størrelsen.

Styrets innstilling er Forslag 2. Det er vår mening at alternativ 2 vil oppleves mindre belastende og mer fleksibelt for den enkelte beboer (ettersom beboere vil få mulighet til å nedbetale gjelden raskere dersom det er ønskelig).

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **16**
Antall stemmer mot saken: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
En rettssak vil finansieres med kapitalinnhenting.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
En rettssak vil finansieres med låneopptak med mulighet for individuell innløsning av andel fellesgjeld.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **14**
Antall blanke stemmer: **4**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:
Protokollvitne: Heidi Svendsen og Dagrun Haugland

FERDIGATTEST - REKKEHUS - 2021

TAG ARKITEKTER AS
Osterhaus' gate 27
0183 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.07.2021
	201614750 - 64 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Guro Wiksten Brenk	

Adresse:	JORDSTJERNEVEIEN 1 A-H - 3 A-H	Eiendom:	179/148//
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG BISPELUA AS	Søker:	TAG ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Jordstjerneveien 1 A-H - 3 A-H, hus A og B med garasjekjeller

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for hus A og B med garasjekjeller, mottatt 01.07.2019. Ved en inkurie har PBE oppdaget at ferdigattest gitt 17.06.2021 refererer til feil byggteknisk forskrift. Denne ferdigattesten erstatter derfor ferdigattesten gitt 17.06.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614750			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan parkeringskjeller	A-20-H1,2-K10	29.08.2016	1/13
Plan 2 etasje	A-20-H1,2-020	29.08.2016	1/15
Plan 3 etasje	A-20-H1,2-030	29.08.2016	1/16
Situasjonsplan	A-10-H0-101 -		36/6
Bygg A-B - Plan 1	A-20-H1,2-010 -	19.09.2018	36/7
Bygg A - Snitt A-A, B-B, C-C	A-30-H1-01 -	14.12.2017	36/8

Bygg B - Snitt A-A, B-B, C-C	A-30-H2-01 -	14.12.2017	36/9
Bygg B Fasader	A-40-H2-01	17.09.2018	36/10
Bygg A Fasader	A-40-H1-01	17.09.2018	36/11

Andre forhold

Pålegget om ferdigstillelse av 12.11.2018 er med dette oppfylt.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Det er ikke mottatt avfallsplan. Vi noterer mangelen og vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak.

Klagefristen er tre uker

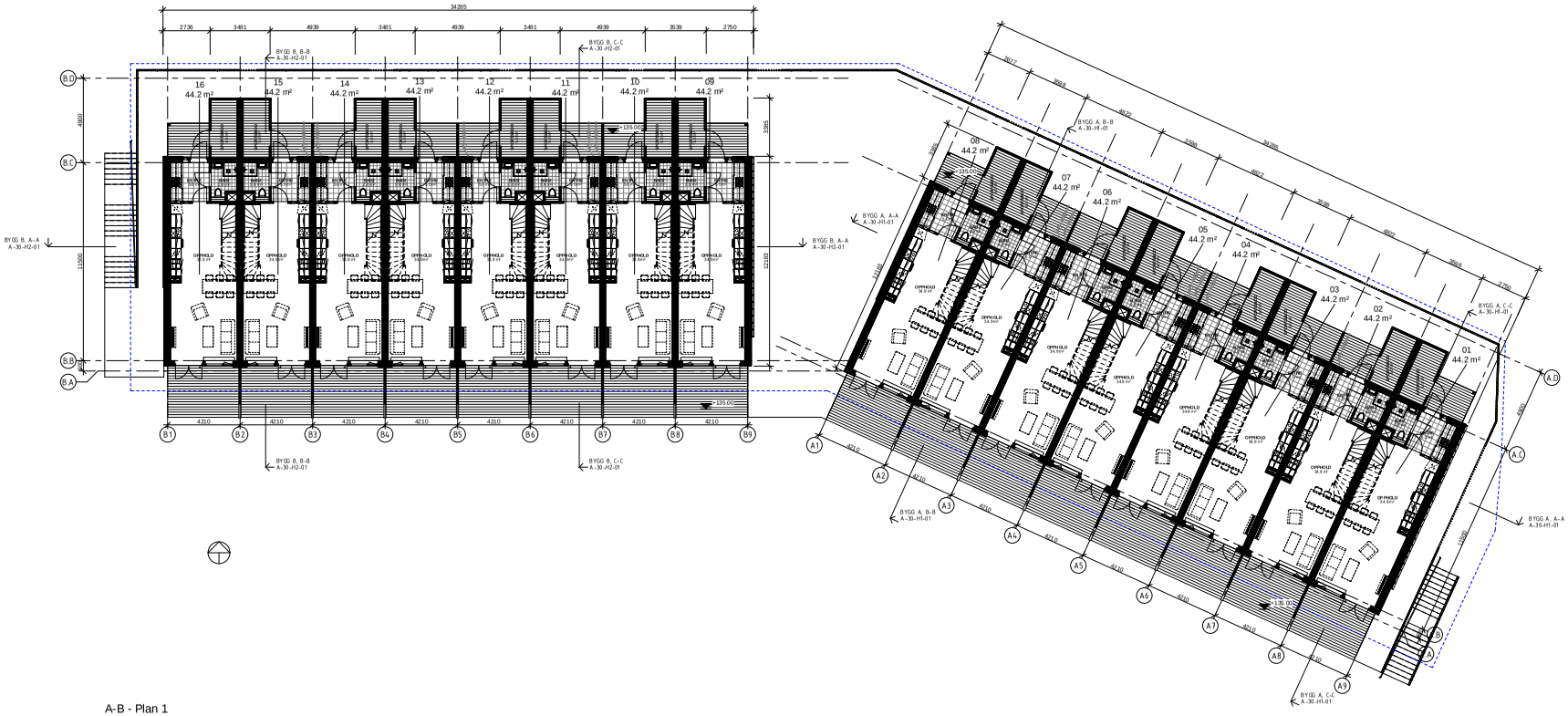
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Guro Wiksten Brenk - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling sør

Kopi til:
SELVAAG BOLIG BISPELUA AS, Silurveien 2, 0380 OSLO

ORIGINALE BYGGETEGNINGER



SELVAAG BOLIG

BISPELUA

G-ØKNA OSTEGNINGER

T1516

JN

JNLG

179

29/08/2016 1 : 100

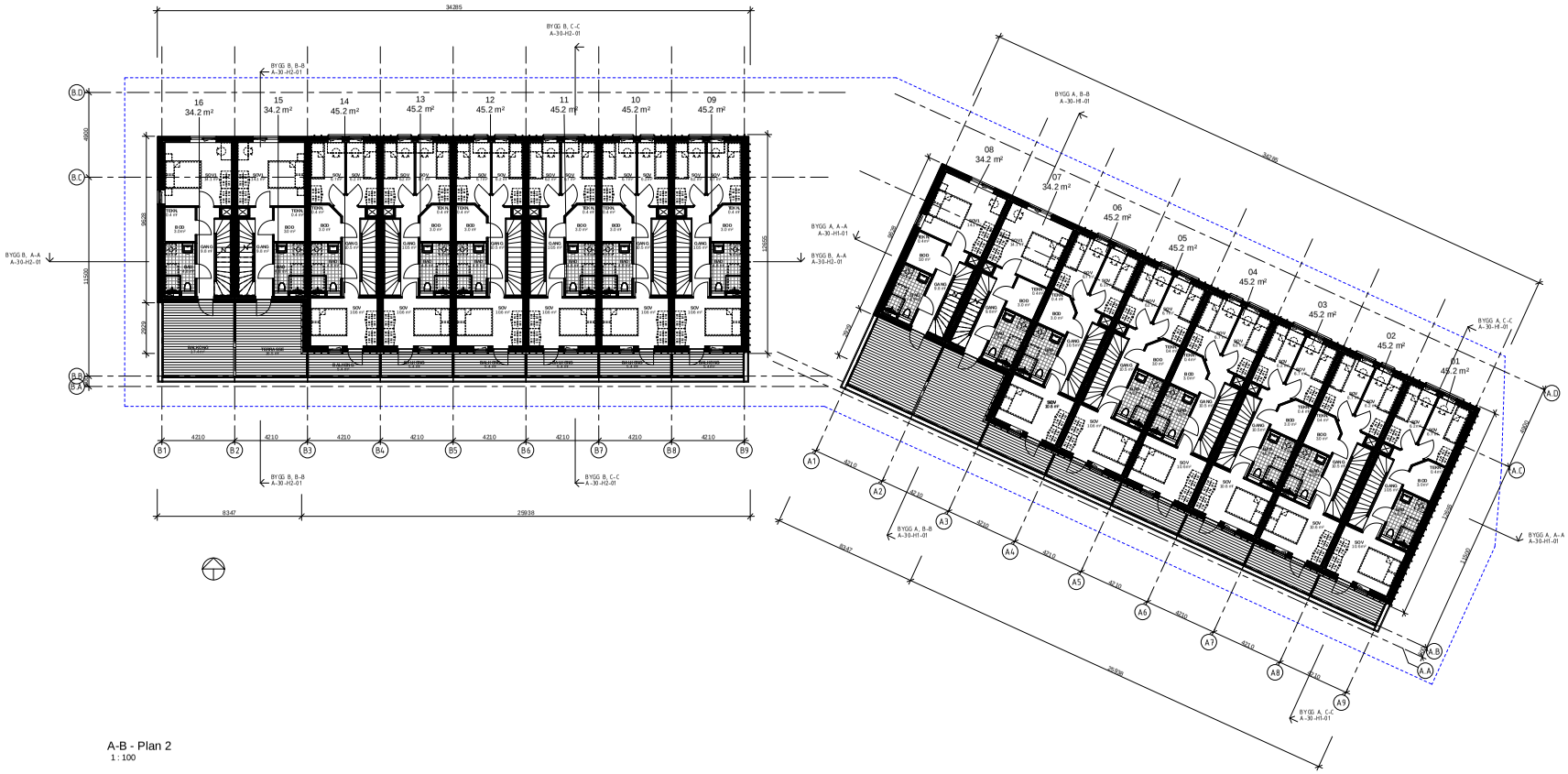
AFW

104

Bygg A-B - Plan 1

A-20-H1,2-010

A



A-B - Plan 2
1 : 100

BYGGEGRENSE

1:100

SELVAAG BOLIG

PROSJEKTNAVN
BISPELUA

TEGNINGSTYPE
GJENNOMSTEGNINGER

PROSJEKTNR.
T1516

SJEKK
JN

TEGN
JNLG

DATO
179

PROSJEKTFASE
29/08/2016 1 : 100

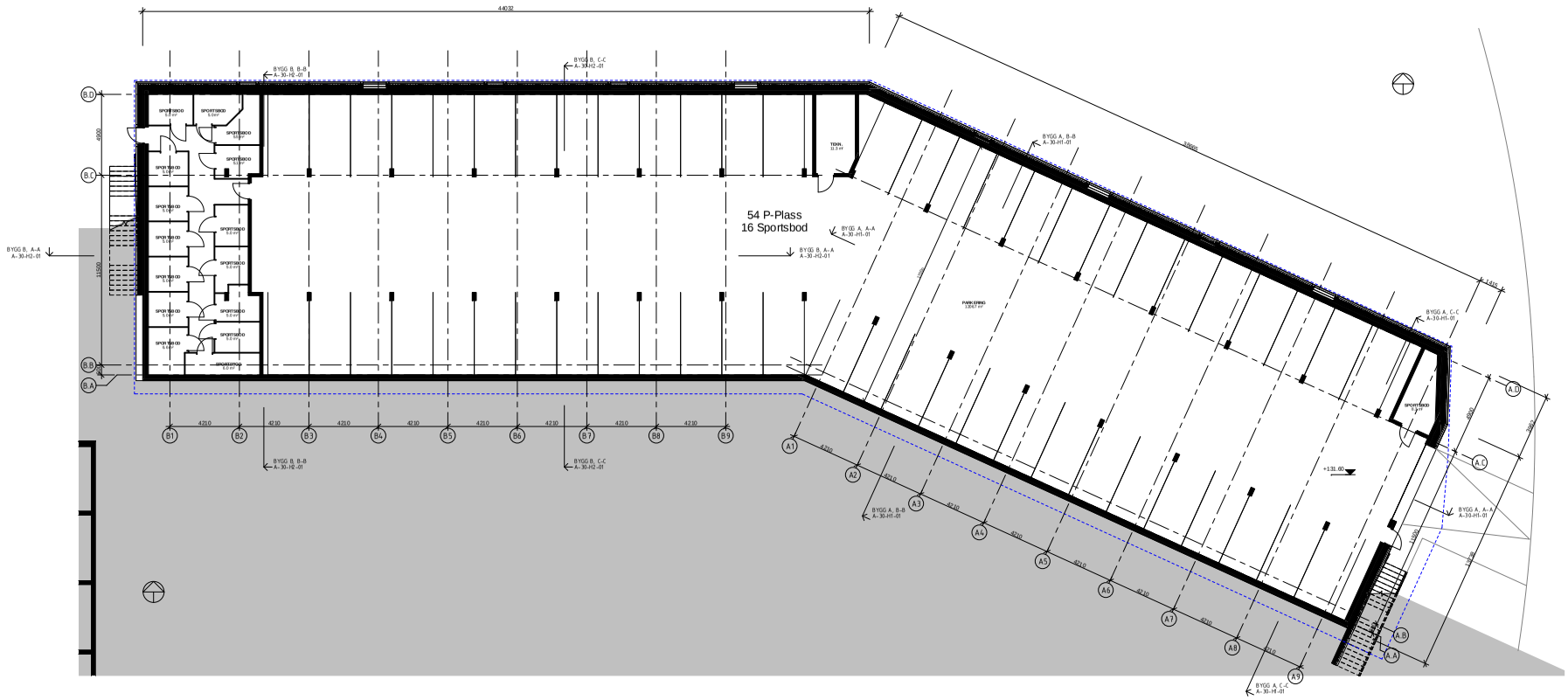
REV.NR
AFW

SIDE
104

TEGNINGSNAVN
Bygg A-B - Plan 2

TEGNINGSNR.
A-20-H1,2-020

REV.
A



AB - P-Kjeller
1 : 100

1:100

B	29.08.16	HEF	PAW
A	08.07.16	HEF	PAW

SELVAAG BOLIG

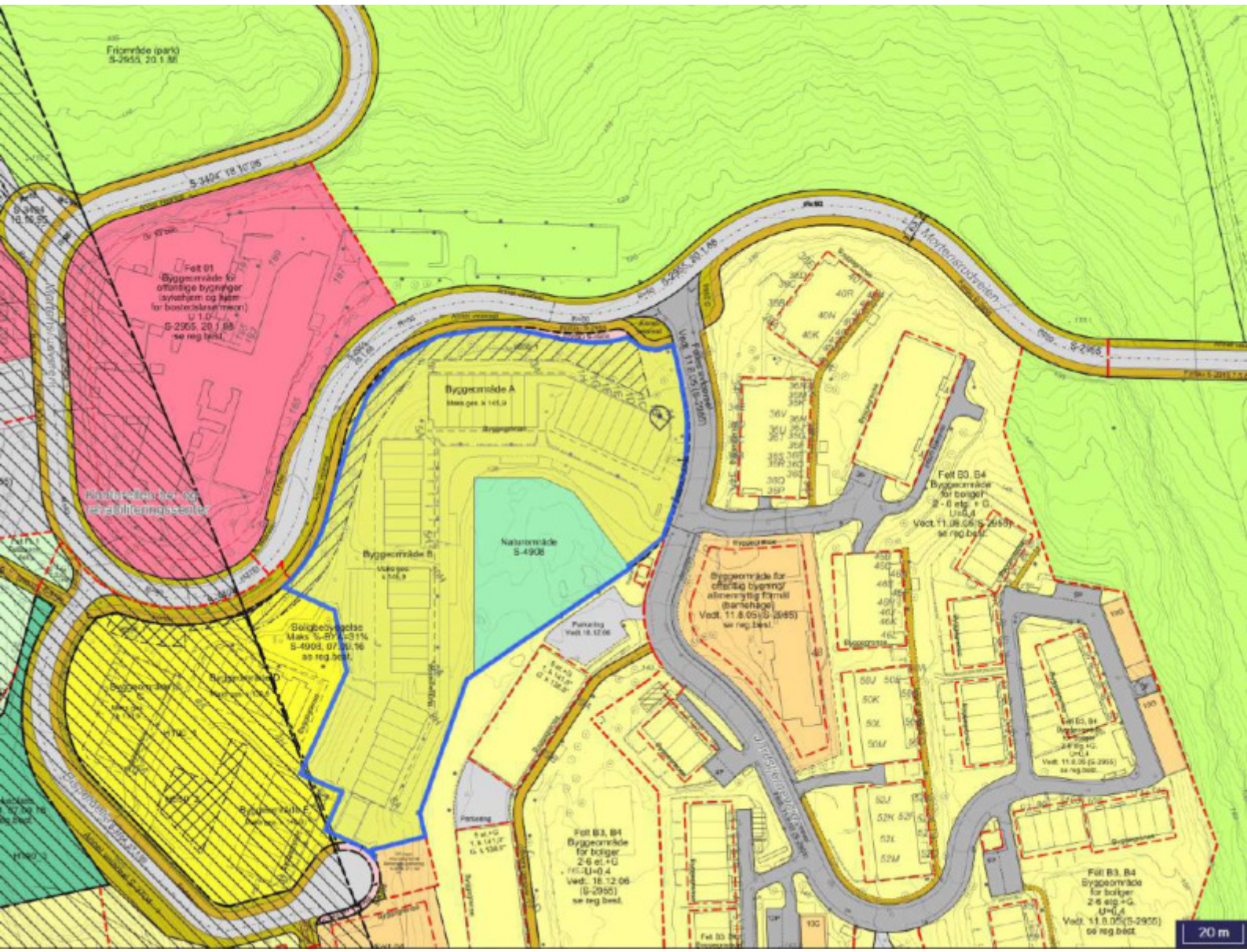
BISPELUA

TEGNING			Rev.
SKISSEPROSJEKT			ARK
PROSJEKTNR.	ENHET	TEGN.	DATO
T1516	1N	JNLG	179
PROSJEKTFASE	TEGNINGEN ER BASERT PÅ	MÅLFORH.	DATO
	29/08/2016 1 : 100	AFW	104

Bygg A-B - P-Kjeller

TEGNINGSNR.		Rev.
A-20-H1,2-K10		B

REGULERINGSKART


Friområde (park)
S-2955, 20.1 Mf
Felt 01
Byggeområde for offentlige bygninger (sykehjem og hjem for bosteder/arbeidsplasser)
U 1.0/-
S-2955, 20.1 Mf
se reg.best.
Byggeområde A
Byggeområde B
Naturområde
S-4908
Byggeområde for offentlig byening/ allmennyttig formål (barnehage)
Vedt. 11.8.05(S-2955)
se reg.best.
Felt B3, B4
Byggeområde for bolger
2-6 etg.+G
U=0,4
Vedt. 18.12.06
(S-2955)
se reg.best.
Felt B3, B4
Byggeområde for bolger
2-6 etg.+G
U=0,4
Vedt. 11.8.05(S-2955)
se reg.best.
Morterudveien
20 m

S-2955

Oslo

S-2955

Reguleringsplan med reg.best. for 179/2 m.fl.,Rudene vest, Klemetsrud,Søndre Nordstrand,som reguleres til byggeområde for boliger, off.bygninger og forr/kontor, off.trafikkområde, friområde og spesialområde. m.m.

Vedtaksdato: 20.01.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198550046
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 9
Knytning(er) mot andre planer: V280690, 48593, V110805, V181206

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

Se endret reg.best. i Vedt.11.08.2005 (v110805.doc)
ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-2955 FOR RUDENE VEST, KLEMETSRUD, SØNDRE NORDSTRAND, GNR 179 BNR 2 M.FL

Se endret reg.best. i Vedt. 18.12.2006 – (v181206.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR 179 BNR 2 M.FL. - RUDENE VEST, KLEMETSRUD, SØNDRE NORDSTRAND.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger med forretning/kontor
- byggeområde for offentlige bygninger (sykehjem, hjem for bostedsløse menn, barnehager)
- offentlig trafikkområde (veier, gang-/sykkelveier/fortau/annet veiareal).
- spesialområde (område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet)
- fellesområder (felles avkjørsler, parkering, lek).

§ 3. Byggeområder for boliger
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det samlet bygges inntil 800 boliger.
b) Felt B1, B2, B3 og B4
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres 25% rekkehus/småhus i maksimalt 2 etg. + U.etg. der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det, 25% småblokker i maksimalt 2 etg. + U.etg. og 50% blokker i maksimalt 4 etg. + garasjekjeller. Maksimal utnyttelsesgrad er U= 0,4.
c) Felt BFO
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse i maksimalt 4 etg + U.etg,. og garasjekjeller. Maksimal utnyttelsesgrad U= 0,7. I tillegg til boligene kan det innpasses inntil 4000 m2 forretning, kontor og offentlig formål.
d) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
e) Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter vedtatt parkeringsnorm for Oslo.
f) Eksisterende boligområde
Område skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer. Til hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstilling av 1 bil. Maks utnyttelsesgrad skal være U=0,25.

§ 4. Byggeområde for offentlige bygninger.
a) Felt 01
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres sykehjem og hjem for bostedsløse menn i maksimalt 4 etg. Maksimal utnyttelsesgrad U=1,0. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter vedtatt parkeringsnorm for Oslo.
b) Felt 02 og 03
Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 500 m2 barnehage.

§ 5. Offentlig trafikkområde
På gang-/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig kjøring (utrykningskjøretøy, renovasjon, flyttetransport m.v.).

§ 6. Fellesområder
a) Felles avkjørsler
Felles avkjørsel I skal være felles for eiendommene gnr 179 bnr.7,21 og 8.
Felles avkjørsel II skal være felles for feltene B3, B4 og BFO.
Felles avkjørsel III skal være felles for felt B4 og byggeområde for offentlig bygning (barnehage) 02.
b) Parkering
Feltene FPI og FP4 skal være felles for feltene B1 og B2. Felt FP2 skal være felles for feltene B3, B4 og BFO. Felt FB3 skal være felles for felt B4 og byggeområde for offentlig bygning (barnehage) som skal disponere 4 faste plasser og 4 besøksplasser.
c) Lek
Feltene FLI og FL2 skal være felles for feltene B1,B2 B3 og BFO. Det tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til fellesområdene.

§ 7. Støy

a) Støy fra veitrafikk må tilfredsstille de laveste støygrenser i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Alle støybeskyttelsestiltak bør være fullført før brukstillatelse gis og senest ved ferdigattest.

§ 8. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg, skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for feltene i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser og fellesrom, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold og bebyggelsens høyder. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon, også i anleggstiden.

b) Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

S-4735

Oslo

S-4735

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for nytt dobbeltspor Oslo - Ski (Follobanen).

Vedtaksdato: 28.08.2013
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201006489
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201006489

Dokumentet består av 11 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 FOLLOBANEN – OSLOS DEL AV NYTT DOBBELTSPOR OSLO – SKI

§ 1 *Avgrensning*
Detaljreguleringen gjelder på to vertikalnivå: under grunnen og på grunnen. Planområdet er presentert på 18 kartblad (ni under grunnen og ni på grunnen). Det regulerte området er vist på 16 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012 og revidert 03.06.2013 samt 2 kartblad merket OIS-201006489 datert 25.06.2012, revidert 03.06.2013 og 27.06.2013.

§ 2 *Formål*
Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel) KA2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane JT 1 - 5
- Jernbane kombinert med Vei JT1/VT og JT4/VT

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane/Energianlegg JT4/BE og JT5/BE

Nivå 2 (på grunnen)
Bebyggelse og anlegg (plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1):
- Bebyggelse og anlegg B
- Institusjon, museum BO

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2):
- Jernbane J
- Annen banegrunn- tekniske anlegg (beredskapsplasser) JA 1-3
- Annen banegrunn - tekniske anlegg (ventilasjonstårn og annet) JA 4-5
- Kjørevei V
- Gang- og sykkelvei Vgs
- Annen veigrunn – teknisk anlegg (ventilasjonstårn) VA

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur kombinert med Bebyggelse og anlegg:
- Jernbane /energianlegg (transformatorstasjon, omformerstasjon) JA6/BE

Grønnstruktur (plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 3):
- Park P 1-3
- Vegetasjonsskjerm GV

Hensynssoner (plan- og bygningslovens § 12-6):
- Frisiktsoner H140_1
- Historisk siktakse H140_ 2
- Restriksjonssone over tunnel H190 1-8
- Faresone (høyspenningsanlegg) H370
- Bevaring kulturmiljø H570
- Hensynssone båndleggingssone (etter lov om kulturminner) H730

Bestemmelsesområder (plan – og bygningsloven § 12-7):
- Midlertidig rigg - og anleggsområder R/A 1-16 og 18-25

§ 3 *Generelle bestemmelser/Fellesbestemmelser*
3.1 Støyreduserende tiltak i driftsfase
Luftoverført støy
Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2012 (retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) pkt. 3.2 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene innendørs skal tilfredsstille kravene i teknisk forskrift / NS8175. For eiendommer som etter de fastlagte tiltakene langs bane får et utendørs støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442 pkt. 32 – Tabell 3, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdier for utendørs støynivå fravikes. Alternativt skal bebyggelse med støyømfintlige bruksformål sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold. Eiere av bolig der de økonomiske

og praktiske konsekvensene med å innfri grenseverdiene i T-1442 er åpenbart urimelig, tilbys innløsning av eiendommen.

Eiendommer som skal vurderes for lokale støytiltak er:

Gnr./Bnr.	Adresse
233/201	St. Halvards plass 1
233/202	St. Halvards plass 2
234/47	Oslogate 1 A-C
233/299	Oslogate 2 B-C
234/16	Oslogate 7
233/275	Munkegata 1
234/27	Schweigaardsgate 51

Detaljert utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den enkelte grunneier. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Tiltak mot støy, herunder støyskjerming langs bane som er markert på plankartet, skal ferdigstilles før ny bane tas i bruk.

Krav til jernbanetiltaket:
Strukturstøy
Strukturstøy fra jernbane i tunnel og kulvert må ikke overskride L5AF = 32 dB i bygningsrom med støyfølsom bruk. L5AF er det A-veide nivå, målt med tidskonstant "Fast" på 125 ms, som overskrides av 5 % av hendelsene, det vil si et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser. Kun trafikk på mest støyende spor skal komme i betraktning og minimum 30 % av passeringene som brukes til å beregne L5AF skal være godstog.

Vibrasjoner
For vibrasjoner settes grenseverdien til V_w,95 = 0,3-0,6 mm/s. Den laveste av de parvise grenseverdiene legges til grunn som en målsetting. Nivået for vibrasjoner skal tilfredsstille NS 8176 tab B1 klasse C, eventuelt klasse D der kostnytteforhold gjør det urimelig å gjennomføre klasse C.

Krav til ny bebyggelse:
Ny bebyggelse skal tilfredsstille gjeldende krav i NS 8175 til innendørs nivåer for støy fra jernbane, og anbefalte grenseverdier for vibrasjoner i tabell B.1- Klasse C i NS 8176.

3.2 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning
For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak.

3.3 Miljøprogram for prosjektering – Miljøoppfølgingsplan for gjennomføring
Prinsipper og systematikk beskrevet i Miljøprogram for prosjektering (UOS-00-A-36081), skal legges til grunn for detaljprosjektering og gjennomføring. Jernbaneverket skal utarbeide en miljøoppfølgingsplan som skal beskrive tiltak for å forebygge og begrense miljøulemper i anleggsfasen. Miljøoppfølgingsplanen skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og forelegges PBE. Miljøoppfølgingsplanen skal foreligge ved søknad om tiltak. Tiltak beskrevet i Miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.4 Kulturminner
Området avmerket på plankartet som er båndlagt etter lov om kulturminner er kulturlag og ruiner fra middelalderen som er automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kulturminnene, er ulovlig uten tillatelse fra kulturminne myndigheten. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal på forhånd og i god tid sendes kulturminnemyndigheten slik at omfanget av og kostnader for arkeologisk gransking kan fastsettes. Arkeologisk gransking bekostes av tiltakshaver jamfør kulturminnelovens § 10.

3.5 Overvann, drensvann, spillvann
Alle bekkeløp og bekkegjennomføringer herunder omlegging av tunnel for Alna, skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørintensitet. Overvann fra jernbaneanlegg herunder beredskapsplasser,

skal i den grad det er mulig behandles lokalt. Drensvann og spillvann fra det ferdige anlegget skal føres til resipient eller offentlige ledninger og skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Prinsipper for utforming av bygninger og anlegg

3.6.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av Teknisk plan UOS-10-A-13905 revisjon 04B, datert 22.05.2013 anses som detaljavklart for så vidt gjelder følgende deler:

- Betongtunnel for inngående og utgående Follobane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for inngående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-1,6)
- Betongtunnel for utgående Østfoldbane fra Bispegata (km 1,1-*1,2*)
- Utforming av overgang mellom betongtunnel og bergtunnel ved Ekebergskråningen
- Tunnelløp i berg for inngående og utgående Follobane med alle mellomliggende og parallelle rømningstunneler og tekniske rom fra (km 1,63-11,88)
- Tunnelløp i berg for inngående Østfoldbane med tilliggende tekniske rom, og rømningstunneler fra påhugg (km 1,63-2,92) unntatt eventuell permanent portal
- Redningsstasjon i berg ved Åsland til kommunegrense mot Oppegård (km 11,6-11,88) inklusive adkomsttunneler i berg
- Tverrslag fra Sjursøytunnelen til tunneler for inngående spor til Østfoldbanen og inngående spor for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra eksisterende tunnel til Hafslund transformatorstasjon ved Bekkelaget til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer
- Tverrslag fra påhugg ved Furubråtveien til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Nordre tverrslag fra påhugg ved Åsland til tunneler for Follobanen inklusive omlastenisjer unntatt eventuell permanent portal
- Søndre tverrslag fra påhugg ved Åsland til kommunegrense mot Ski unntatt eventuell permanent portal
- Tunnelløp for omlegging av Alnaelva i berg ved kryssing med Ekebergtunnelene, Follobanen og inngående Østfoldbane inklusive alle anleggstunneler
- Støttemurer og trau i betong som ligger under terreng for å ivareta spor-arrondering inne på sporområdet på Oslo S og som ikke er synlige utenfor Oslo S

3.6.2 Generelt om materialbruk og utforming

Detaljert utforming av konstruksjoner etc., som ikke er tilstrekkelig belyst i reguleringsplan, avklares i forbindelse med byggesaksbehandling, eller eventuelt ved konsesjonsbehandling med hjemmel i annet regelverk for tiltak som ikke omfattes av plan- og bygningsloven. Innenfor området for Bjørvikaplanen skal designhåndbok for Bjørvika legges til grunn så langt den passer. Synlige konstruksjoner skal kles med natursteinsmateriale.

3.6.3 Tunnelportal ved Bispegata og tunnelportal for Østfoldbanens utgående spor

Tunnelportalene skal utformes med et enkelt og rasjonelt formuttrykk som gjør at det blir en del av det helhetlige jernbaneanlegget. Det skal benyttes et rektangulært tverrsnitt i tunnelportalene. Det rektangulære tverrsnittet skal lett la seg tilpasse til tilstøtende støttemurer. Ved utforming av tunnelportalene skal prinsippet i 3.6.2 siste punktum legges til grunn. Utforming av støy/sikkerhetsskjerm over tunnelportalene skal godkjennes av Riksantikvaren og Oslo kommune.

3.6.4 Støttemur/kulvert ved Lokomotivverkstedet

Endelig utforming fastsettes i landskapsplanen, jamfør § 7.2. Eventuelt rekkverk utformes med et lett og åpent/transparent uttrykk.

3.7 Byggegrense langs jernbane

Byggegrense til jernbane er angitt på plankartet der byggegrenser er mindre enn angitt i Jernbaneloven. For midlertidige anlegg for gjennomføring av jernbaneanlegget gjelder formålsgrense for midlertidige anleggsområder som byggegrense. Eksisterende og lovlig oppsatt bebyggelse i byggeforbudssone, med unntak av bygg som i planen forutsettes revet, tillates. Gjenoppbygging etter eventuell brann eller naturskade samt tilbygg, krever dispensasjon fra byggeforbudet.

§ 4 *Bestemmelser for ulike nivåer/felt*

4.1 Generelt for alle nivåer

Tunnelenes sikringssone skal ligge innenfor angitt formål for jernbane. Øvrig geometri fremgår av Teknisk plan for Follobanen i Oslo (UOS-10-A-13905 rev.04B), med unntak av utgående Østfoldbane fra profil km 1,2 til 1,7.
a) Justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av nye tverrforbindelser, etc. innenfor reguleringsformålet som medfører at avstand til veitunnelene og jernbanetunnel er mindre enn 20 meter, kan bare foretas etter godkjenning av Statens vegvesen.
b) Innenfor eksisterende veitunnelers sikringssoner skal alle tiltak som medfører vibrasjoner fra for eksempel sprenging, peleramming, spunting, boring i grunn, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, etablering av elektroinstallasjoner eller andre tiltak som på annen måte kan skade vegtunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.
c) Før tillatelse til riving eller nybygging som følger av denne planen kan gis, eller andre arbeider i grunnen utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner. Søknad om tillatelse til å gjennomføre tiltak skal sendes kulturminnemyndigheten slik at omfang og kostnader for arkeologisk gransking eventuelt kan fastsettes.
d) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes. Planene for tiltak og inngrep i eller ved kulturminner, herunder avbøtende tiltak, skal forelegges og godkjennes av kulturminnemyndigheten før rive eller byggearbeider kan igangsettes. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking.
e) Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatiske fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding om funn skal straks sendes rette kulturminnemyndighet.
f) Nyere tids kulturminner som blir direkte berørt av tiltaket, skal dokumenteres. For bygg oppført før 1900 og som skal rives, skal det foreligge en kulturminnefaglig dokumentasjon sammen med rivemeldingen.

4.2 Nivå 1, regulering under grunnen (VERT 1)

4.2.1 KA2: Bebyggelse og anlegg

KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel):
a) Tunnelen kan benyttes til anleggstrafikk for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E-18 skal stenges og området skal istandsettes etter avsluttet anleggsarbeid.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom, etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 JT 1-5, JT1/VT-JT4/VT, JT4/BE, JT5/BE: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

JT1, JT2, JT3: Jernbane og jernbanetekniske anlegg:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for jernbanedrift, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter jernbanetunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom, etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Ved større løsmassedybder enn 12 meter går volumet ned til fast berg. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT2 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) og JT3 (betongtunnel) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT1/VT, JT4/VT: Jernbane kombinert med Vei:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket og Statens vegvesen rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbane og eksisterende veganlegg, samt tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva

med atkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan for Follobanen datert 22.05.2013.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 20 meter over øverste teoretisk tunneltak og 20 meter under teoretisk tunnelbunn. Volumet erverves av Jernbaneverket og Statens vegvesen i felleskap. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etablering av elektroinstallasjoner etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Statens vegvesen og Jernbaneverket.

JT4, JT5: Tverrslagstunnel, drifts- og rømningstunnel, etc.:
a) Innenfor regulert volum under bakkenivå har Jernbaneverket rett til å anlegge tunneler for anleggsdrift og drift av jernbaneanlegget, samt tunnelanlegg for omlagt trase av Alna med adkomsttunneler. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Anlegget omfatter tverrslagstunneler, drifts- og rømningstunneler, tverrforbindelser, nisjer, bergrom etc., nødvendige konstruksjoner (betongtunneler, tunnelportaler, kulverter, bruer etc.) og installasjoner (strømforsyning, signal- og teleanlegg etc.). Jernbaneverket har rett til å foreta mindre justeringer av geometri, tunneltverrsnitt, plassering av bergrom etc. innenfor reguleringsformålet.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5 (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.

JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med eksisterende energianlegg:
a) Tunnelen kan også benyttes til anlegg og drift for jernbanetiltaket og for utbygging av Bekkelaget renseanlegg.
b) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning fremgår av plankartet og gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum er tiltak som for eksempel sprengning, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke tillatt uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket.
c) Over JT5/BE (bergoverdekning mindre enn 17 meter) kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen.

4.3 Nivå 2, regulering på grunnen (VERT 2)

4.3.1 B, BO: Bebyggelse og anlegg

B: Bebyggelse og anlegg:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være tilbakeført til det permanente formålet som er fastsatt i denne plan. Dersom annet formål er fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter det aktuelle området skal disse formålene legges til grunn.

BO: Institusjon, museum:
Det tillates oppført vernebygg for Bispeborgens ruiner. Vernebygget skal underordnes Oslo Ladegårds høyder for møne og gesims. Bebyggelsens maksimale utstrekning er angitt i plankartet med grense for bebyggelse.

4.3.2 J, JA 1-5, JA6/BE, V, VA, Vgs: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Generelt:
I områder regulert til jernbane tillates etablert tekniske anlegg knyttet til banedriften. Områdene for baneanlegg tillates benyttet til anleggsvirksomhet innenfor rammer som framgår av denne planen.

J: Jernbane:
Innenfor regulert areal tillates Jernbaneverket å etablere anlegg for drift av jernbane. Jernbaneanlegget skal utformes som vist i Teknisk plan. Jernbaneanlegget inkluderer nødvendige konstruksjoner (bruer, kulverter, støttemurer, støyskjermer, tunnelportaler osv.), ventilasjonstårn (Loenga) på inntil 7 meter høyde over planert terreng, driftsatkomster som vist i reguleringsplan og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg mm). Tunnelanlegg for omlagt trasé for Alnaelva med atkomsttunneler skal opparbeides innenfor formålet.

Jernbaneverket tillates å foreta mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal. Herunder kan nytt utgående Østfoldbanespor senkes for å kunne føre Alna over alle 4 spor på kulverttak.

JA1-3: Annen banegrunn- tekniske anlegg, (beredskapsplasser):
Innenfor området tillates beredskapsplasser, tekniske bygg og driftsatkomster som vist i reguleringsplan. Beredskapsplassene skal tilpasses forholdene på stedet og så langt mulig tilrettelegges for sambruk. Det skal for disse områdene lages en utomhusplan hvor utforming, materialbruk og tilrettelegging for sambruk skal inngå. Nivå for ferdig opparbeidete beredskapsplasser skal angis med kotehøyde på plankart. Det tillates ikke oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner utover det som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget.

JA4-5: Annen banegrunn- tekniske anlegg:
Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. Innenfor JA4 tillates oppført kulvertkonstruksjon som forbindelse mellom tverrslagstunneler og beredtskapsplass JA3. Innenfor JA5 tillates oppført ventilasjonstårn med maksimal høyde på 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

JA6/BE: Jernbane/Energianlegg (Transformatorstasjon og omformerstasjon):
Innenfor området tillates oppført transformatorstasjon med inntil 1 000 m^2 (BYA) og omformerstasjon med inntil 4 000 m^2 (BYA). Maksimal høyde skal ikke overstige 12 meter for transformatorstasjon og 14 meter for omformerstasjon over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor området tillates etablert nødvendige kulvertløsninger for kabelføringer mellom felt JA6/BE og felt JA4/JA5.

V: Vei - kjørevei:
Trelastgata reguleres i 12,5 meters bredde. Herav skal kjørevei ha en bredde på maksimalt 9,5 meter inklusiv bussoppstillingsplasser. Fortau opparbeides med minimum 3 meters bredde.

VA: Annen veigrunn - teknisk anlegg:
Omfatter bygget luftetårn for Operatunnelen.

Vgs: Gang- og sykkelvei:
Omfatter gang- og sykkelvei i Clemensalmenningen i Middelalderparken. Opparbeides i sammenheng med tilstøtende GS veier.

4.3.3 P, GV: Grønnstruktur
P1-3: Park:
I område regulert til park tillates etablert atkomst til tekniske rom i tilknytning til underliggende jernbanetunnel. Område P 1- 3 skal opparbeides i henhold til landskapsplan som nevnt i § 7.2. Over og på begge sider av betongkulvert i Klypen (område P1-3) skal terrenget opparbeides som park. Fra betongkulvert og frem til reguleringsplanens avgrensning i vest skal etableres et skrånende terreng. Området skal formidle opplevelse av hvordan landskap og bybebyggelse har vært i middelalderen. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre Strete skal være lesbare og gangbare. Området skal for øvrig opparbeides med oppholds-/ aktivitetssoner med møblering, atkomst til verkstedbygningen, hvor det skal etableres gress, beplantning og eventuell plassering av andre installasjoner som er naturlige ut fra områdets bruk, herunder oppføring av enkelte rekonstruksjoner av historiske anlegg. Plassering av andre installasjoner vurderes i tråd med opplevelse av parken som middelalderpark og rekreasjonsområde. Innenfor felt P 2 tillates oppført inntil 550 m^2 (BRA) som utvidelse av Lokomotivverkstedet.

GV: Vegetasjonsskjerm:
Område GV ved Åsland skal opparbeides som vegetasjonsskjerm med stedlig vegetasjon mot E6. Vegetasjonen skal bestå av arter med begrenset maksimal veksthøyde til 6 meter over terreng.

4.4 Hensynssoner
4.4.1 H140 1-2, H190 1-8, H370, H570, H730: Hensynssoner i planen
H140 _1: Hensynssone type a. Frisiktsone ved kyss Trelastgata og Bispegata, samt frisiktsone ved atkomst til beredskapsplass fra Trelastgata. Det skal ikke oppføres konstruksjoner eller plantes vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter innenfor frisiktsonen. Høystammede trær kan benyttes.

H 140_2: Historisk siktakse. Det tillates ikke sikthindrende elementer innefor sonen.
H190_1 og 4 og 7: Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_2, 5 og 8: Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann- og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.
H190_3: Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m^2.
H190_6: Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.
H370: Hensynssone type a. Faresone (høyspenningsanlegg): Omfatter høyspenningsanlegg på Åsland. Reguleres i total bredde 38 meter.
H570: Hensynssone type c. Bevaring kulturmiljø: Bygningen på eiendom gnr/bnr 235/32 skal bevares. Dersom grunnforhold eller vesentlige, tekniske hindringer tilsier at tunnelinnslaget ikke kan legges nord for bygningen, vil en rivesøknad kunne behandles uten krav om omregulering av eiendommen.
H730: Hensynssone type d. Båndleggingssone etter lov om kulturminner:
Oslo Middelalderby er automatisk fredet og er angitt som hensynssone i planen. Innenfor hensynssonen må det ikke iverksettes tiltak uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene. Hensynsonen gjelder for alle nivåer.

§ 5 Bestemmelsesområder, midlertidige rigg- og anleggsområder

5.1 Generelt

a) På områdene R/A 1-25 (markert på plankartet) tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, herunder kontorbygninger, verksted, lager, massehåndteringsanlegg (Åsland), og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av tiltaket. Atkomst til rigg- og anleggsområder er vist med pil på kart. Byggeplaner inkludert skiltplan for midlertidig atkomst fra riksvei skal godkjennes av Statens vegvesen. Etter anleggsavslutning skal den til enhver tid gjeldende regulering for områdene gjelde.
b) Rigg- og anleggsområdene skal sikres slik at andre ikke uforvarende kan komme inn på disse. Tilgangen til Kongshavnveien skal ikke begrenses.
c) Dersom ikke annet fremgår av denne plan skal områdene senest ett år etter at tiltaket er avsluttet / satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til tilbakeføringsplan utarbeidet i samarbeid med Jernbaneverket og godkjent av Oslo kommune. Med "tilbakeføringsplan" menes en plan som viser hvordan terrenget skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Denne skal vise terrenghøyder, planering av overflate, jorddekke, beplantning, stier, veier, eventuelt sambruk med videre.

5.2 Forholdet til kulturminner

a) Før tillatelse til rivning, nybygging eller andre arbeider i grunnen kan utføres, skal det foretas arkeologiske granskinger av forhold som kan komme i konflikt med automatisk fredete kulturminner.
b) Alle tiltak eller inngrep må utføres på en slik måte at de ikke medfører vibrasjoner, setningsskader, endringer av grunnvannstand, endring i bevaringsforholdene eller direkte inngrep som kan skade kulturlag og ruiner i tilstøtende områder. Som en del av miljøoppfølgingsplan for tiltaket (ref. pkt. 3.3) skal det foreligge referansedata for bevaringsforhold/tilstand før utbygging kan igangsettes.
c) Alle riggplaner innenfor hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner skal forelegges og godkjennes av Riksantikvaren før igangsettingstillatelse for rive- eller byggearbeider gis. Det skal utarbeides en plan for avbøtende tiltak som kan sikre det automatisk fredete kulturminnet mot skader. Planen skal forelegges Riksantikvaren i god tid før grave, rive- og byggearbeider skal iverksettes og skal godkjennes før igangsettingstillatelser kan gis. Hvis avbøtende tiltak ikke kan sikre automatisk fredete kulturminner i tilstøtende

områder på en tilfredsstillende måte, kan kulturminnemyndigheten kreve at kulturminnet sikres gjennom en arkeologisk gransking (punkt a). Punkt 4.1 punkt e og f gjelder tilsvarende i anleggsperioden.

5.3 Midlertidig omlegging av infrastruktur herunder veier/turveier/gang og sykkelveier med videre
Gang- og sykkelveier, veier med videre som berøres av tiltaket skal sikres mot konflikt med anleggstrafikk. Maurtuveien skal opprettholdes som gang- og sykkelforbindelse, og skal legges på midlertidig bro over atkomst til R/A23 ved Åsland. Gang- og sykkelveien langs Mosseveien skal legges på midlertidig bro over av-/påkjøring til R/A21. Gang- og sykkelveier, veier med videre som er midlertidig omlagt på grunn av gjennomføringen skal kun benyttes til det formål som er angitt. De skal holdes åpne gjennom hele anleggsperioden og skal ha tilfredsstillende standard og sikres i forhold til anleggstrafikk. Eksisterende gang- og sykkelveier skal ikke brukes til anleggstrafikk. Det skal opprettholdes gode atkomstforhold til omkringliggende virksomheter. Eventuell omlegging av gang- sykkelveier i områder med viktig randsonevegetasjon langs vassdrag og/eller verdifulle områder for biologisk mangfold skal godkjennes av Oslo kommune ved Bymiljøetaten før gjennomføring. Midlertidige omlegging av veier /gang- og sykkelveier skal tilbakeføres/ istandsettes umiddelbart etter at det tiltaket som krevde omleggingen er gjennomført eller avsluttet.

5.4 Støv, støy og vibrasjoner i anleggsperioden
Luftoverført støy og strukturstøy i anleggsfasen:
Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2012 (kap. 4), skal legges til grunn sammen med veileder (TA 2115/2059 kap. 4) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00.

Kommuneoverlegen (Helseetaten) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning 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 av erstatningsboliger

Støv i anleggsfasen:
Det skal gjennomføres tiltak som forhindrer spredning av støv til omgivelsene fra anleggsområder med naboskap som er spesielt ømfintlige. Dette gjelder også på Oslo havn. Slike tiltak skal innarbeides i Miljøoppfølgingsplan og forelegges Statens vegvesen, Oslo Havn og Bymiljøetaten og den aktuelle bydel til uttalelse.

Vibrasjoner i anleggsfasen:
Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen.

5.5 Utslipp i anleggsperioden
Tiltakshaver skal utrede alle forhold knyttet til utslipp av drens- og anleggsvann fra anleggsperioden herunder også driftsvann fra tunnelanleggene. Det skal gjennomføres grundige miljørisikoanalyser for de ulike utslipp til ulike resipienter. En samlet plan for dette skal fremlegges for forurensningsmyndigheten og kommunen for å avklare behov for nødvendig søknad om tillatelse til utslipp.

5.6 Anleggstrafikk, massehåndtering

Som en del av detaljprosjekteringen skal det utarbeides faseplaner og planer for trafikkavvikling fra rigg/anleggsområdene i anleggsperioden. Planene skal omfatte trafikkavvikling herunder kjøreruter fra rigg/anleggsområdet i anleggsfasen, samt eventuell mellomlagring og deponering av masser. Planen for trafikkavvikling skal forelegges kommunen og Oslo Havn og være godkjent av veimyndigheten. Planen for deponering/mellomlagring av masse skal godkjennes av Fylkesmannen.

§ 6 *Særlige bestemmelser knyttet til de enkelte rigg- og anleggsområder*

Ladegården/Bisp Nikolas kapell - gjelder områdene R/A 3 og R/A 4:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo - Ski.

Klypen Vest - gjelder området R/A 6:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Klypen Øst – gjelder området R/A 9:
På området tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av dobbeltspor Oslo – Ski, inkludert å sette skråstag som vist i Teknisk plan. Boligrigg tiltales ikke. Når det gjelder utforming gjelder bestemmelsene i punktene 4.3.3 og 7.2.

Oslo havn - gjelder områdene R/A 15, 18 og 20:
Anleggsområdene skal tilbakeføres til havnedrift umiddelbart etter anleggsarbeidenes avslutning.

Nord for Bekkelagskaia - gjelder området R/A 16:
Område R/A 16 omfatter Havneveien og atkomsten til Ekeberghallene som er reservert for havnetrafikk, men som i anleggsfasen åpnes for anleggstrafikk.

Øst for Mosseveien – gjelder området R/A 19:
Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggets avslutning eller etter avslutning av utvidelse av Bekkelaget renseanlegg dersom dette skjer senere. Påkjøringsrampen til E18 fra Bekkelagsveien skal gjenåpnes.

Furubråtveien (Mosseveien 184 med flere) – gjelder området R/A 21:
Innen oppstart av arbeidene skal det foreligge en tilbakeføringsplan for området.

Åsland - gjelder områdene: R/A 22, 23, 24, 25
Innenfor området R/A 22, 23, 24 og 25 tillates etablert midlertidige anlegg knyttet til gjennomføringen av prosjektet, herunder midlertidige anlegg som f.eks. kontorbygninger og forpleining, transportbånd, kraner, verksted, betongelementfabrikk, lager, massehåndteringsanlegg, og eventuelt andre anlegg/funksjoner som har naturlig sammenheng med gjennomføring av anlegget. Eventuell forurensning i grunnen som medfører risiko for skade på naturmiljøet som følge av tiltaket må fjernes eller sikres før området tilrettelegges som riggområde. Dokumentasjon på omfang og planlagte tiltak skal følge eventuell byggesak. Senest innen ett år etter at anlegget er avsluttet skal området være istandsatt i henhold til tilbakeføringsplan. Denne skal vise hvordan området skal tilbakeføres med grovplanering, jorddekking og tilsåing. Langs E6 skal en støyvoll opparbeides og tilplantes. Myrerbekken skal ledes åpen gjennom området. Det skal også tas hensyn til trasé for fremtidig t-bane til Gjersrud -Stensrud. I tilbakeføringsplanen skal også egnetheten som byggegrunn for oppfylte masser som skal anbringes permanent vurderes. Det skal herunder utredes metoder for å stabilisere disse. (Ref UFB-31-A-30038). Dersom andre formål enn det som følger av denne planen blir fastsatt i "Områderegulering for Gjersrud - Stensrud", eller andre arealplaner som omfatter hele eller deler av det aktuelle området, skal disse formålene legges til grunn. For områdene R/A 22, 23 og 24 skal planen utarbeides i samarbeid mellom Jernbaneverket og Oslo kommune, godkjennes av Oslo kommune, og senest være ferdig 01.01. 2017.

§ 7 *Rekkefølgebestemmelser*

7.1 Løsning for kryssing av Alna

Jernbaneverket skal i den videre detaljering legge til grunn at Alna skal føres over alle fire spor. Dersom dette ikke lar seg gjennomføre skal Alna føres over utgående og inngående Follobane og inngående Østfoldbane mens det etableres en dykket løsning under Østfoldbanens utgående spor. Eventuell dykket løsning under utgående Østfoldbane skal være bygget før jernbaneanlegget settes i drift.

7.2 Utforming og opparbeiding av terrenget i Klypen

Område P1-3 skal opparbeides som offentlig park etter at anlegget er avsluttet.
Jernbaneverket skal i samarbeid med Oslo kommune og Riksantikvaren utarbeide en landskapsplan for Klypen som detaljerer utforming av området innenfor de rammer som er angitt i 4.3.3 og prinsippene i tegning UOS 10-O-13000 revisjon 03B datert 12.12.2012. Landskapsplanen skal foreligge senest 31.12.2014. Landskapsplanen skal deretter forelegges Riksantikvaren til behandling og godkjenning i henhold til kulturminneloven og godkjennes av Jernbaneverket og Oslo kommune. Senest ett år etter at midlertidig anlegg på P1-3 er avsluttet

(2019) og under enhver omstendighet før jernbaneanlegget settes i drift, skal områdene være opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

7.3 Arbeid nær Statens vegvesens veianlegg

Før utsendelse av tilbudsinnbydelse for anleggsarbeider og tunneldriving nær Ekebergtunnelene inklusive ramper, Grønlia tunnelen, Mosseveien ved Sjursøya samt E6 ved Åsland, skal det foreligge skriftlig avtale mellom Jernbaneverket og Statens vegvesen om alle forhold, både permanente og midlertidige, knyttet til nærføringen med anleggene. Avtalen skal herunder inneholde bestemmelser om følgende:

- Krav til dokumentasjon av midlertidig og permanent stabilitet, inklusive numeriske beregninger og detaljert geologisk rapport
- Krav til dokumentasjon av bæreevne og driftssikkerhet for vegtunnelene
- Krav til dokumentasjon ved bruk av annen dreneringsløsning i Ekebergtunnelene
- Krav til elektroprosjektering i jernbanetunnelene og tiltak for å hindre forstyrrelser på sikkerhetsstyringen i vegtunnelene i Ekebergåsen
- Krav om kontroll og godkjenning fra Bruseksjonen i Vegdirektoratet av bærende konstruksjoner for kjørebaner i krysningspunkter
- Krav knyttet til anleggsgjennomføringen inklusive detaljert fremdriftsplan for anleggsarbeidene
- Krav til risikovurderinger, beredskapsplaner samt uavhengige tredjepartskontroller

7.4 Arbeid nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen

Før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene i Ekebergåsen skal det utføres en tilstandsvurdering for olje- og drivstofflagrene i Ekebergåsen med forslag til avbøtende tiltak for å unngå skade på anleggene. Tilstandsvurderingen skal utføres av uavhengig part. I forbindelse med detaljeringen av de avbøtende tiltakene skal det gjennomføres en risikoanalyse. Tilstandsrapport og risikoanalyse samt en plan for gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak, skal foreligge før oppstart av tunneldriving nær drivstoffdepotene.

7.5 Deponering og transport av masser

Før iverksetting (oppstart) av arbeider i det enkelte rigg- og anleggsområde eller iverksetting av tunneldriving, skal det som en del av detaljprosjekteringen foreligge slik plan for anleggstrafikk og massehåndtering som nevnt i punkt 5.6. Planen skal forelegges kommunen og være godkjent av veimyndighet og Fylkesmannen før oppstart av arbeidene. Kjøreruter for massetransport som knytter seg til anleggsområdene Kongshavn, Sjursøya og Bekkelaget skal også være avklart med Oslo Havn som veieier, før driving av tverrslagstunnelene starter.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal innenfor Marka, ved bystyrets vedtak av 28.08.2013 sak 267. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 17.09.2013

Rune Raknes, bem

S-4908

Oslo

S-4908

JORDSTJERNEVEIEN . GBR. 179 BNR. 104 OG 106) ALT.3. Detaljregulering - Bolig, lekeplass, naturområde.

Vedtaksdato: 07.09.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201300908
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201300908

Dokumentet består av 5 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 JORDSTJERNEVEIEN
Gnr. 179, bnr. 104 og 105

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ONO-201300908-3, datert 03.05.2016.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse
- lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- fortau

Grønnstruktur
- naturområde

Hensynssoner
- andre sikringssoner (anlegg i grunnen) H190_1 til H190_3
- hensyn landskap H550_1 og H550_2

§ 3 Boligbebyggelse
3.1 Utnyttelse
Boligbebyggelse skal oppføres som konsentrert småhusbebyggelse.
Maks grad av utnytting er angitt i plankartet. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes med 18 m^2 BYA pr. plass.
Uteboder skal ikke være større enn 5 m^2 BRA pr. boenhet.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maks høyder som vist på plankartet.
Maks gesimshøyder som er angitt på plankartet, gjelder kun for pulttak. Dersom det benyttes flatt tak skal maks gesimshøyde være minst 1,5 meter lavere enn angitt på plankartet.
Uteboder, forstøtningsmurer, utvendige trapper, parkering på terreng, støyskjerming, samt anlegg for renovasjon og overvannshåndtering tillates plassert utenfor byggegrense. I område B, C og E kan balkonger krage ut over byggegrense mot vest med inntil 0,5 meter.
Energibrønner eller andre brønner skal ta hensyn til kommunal vannledning i fjelltunnel under området.
Boligbygg i område A skal ha gesimshøyde på maks 11,5 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
Boligbygg i område B, C, D og E skal ha gesimshøyde på maks 10 meter over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.3 Utforming
De enkelte bygninger, konstruksjoner og anlegg skal utformes etter felles utformingsprinsipper for plassering, variasjon, kombinasjon, materialbruk og fargesetting slik at bebyggelsen fremstår som variert og helhetlig. Det skal redegjøres for utformingsprinsippene ved søknad om tiltak.
Bygningsfasader skal ikke være lengre enn 37 meter. Dette gjelder ikke felles parkeringsanlegg i område A. Avstanden mellom husrekkene skal være minst 5 meter.
Bebyggelse skal ha pulttak eller flatt tak.

Hovedinnganger skal legges mot internveier eller mot nord.
Det skal benyttes tre som hovedfasademateriale. Fasadefargene skal holdes i mørke toner.
Balkonger skal ikke krage ut mer enn 1,5 meter fra fasade.
Dersom fasader på felles parkeringskjellere ligger mer enn 0,5 meter over terreng, skal fasadene kles med naturstein eller skjules med terrengoppfylling eller eventuelle forstøtningsmurer i naturstein.
Eventuelle senere tilbygg, påbygg og andre utvidelser av bebyggelsen skal videreføre den arkitektoniske utformingen i eksisterende bebyggelse og skal skje etter felles utformingsprinsipper for en sammenhengende husrekke.
Eksisterende terreng skal ikke oppfylles med mer enn 4 meter. Høyde på skjæringer skal ikke overskride 2,5 meter.
Verdifulle trær som ligger utenfor byggegrenser og internveiene skal bevares. Med verdifulle trær menes furutrær med stammekrets over 50 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone.
Uteareal på terreng som ikke benyttes til gangveier, kjøring, parkering og fysiske installasjoner skal opparbeides som grøntareal med enkelte trær.
Det skal opparbeides fortau i 2,5 meters bredde langs vestsiden av Jordstjerneveien innenfor planområdet.
Høyde på støyskjerming mot vei skal ikke overskride 3 meter.
Det skal opparbeides en sti fra parkeringsanlegget nord for Jordstjerneveien 29A gjennom felt avsatt til naturområde til bussholdeplassen i Mortensrudveien ved bo- og rehabiliteringssenteret.
Det skal anlegges en gangforbindelse fra snuplassen i Bispeluelia til internvei til område A og B og opp til Jordstjerneveien 29C og D.

3.4 Avkjørsel
Eiendommen skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet.

3.5 Parkering
Parkeringsplasser for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.
Bilparkering skal anlegges i fellesanlegg under boligbebyggelse. Det tillates maks 10 bilparkeringsplasser på terreng. Parkeringsplasser på terreng skal benyttes til HC- og gjesteparkering.

3.6 Uteoppholdsareal
Det skal avsettes uteoppholdsareal med minimum 100 m^2 pr. boenhet. Minst 75 % av uteoppholdsarealet pr. boenhet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i uteoppholdsareal. Arealer egnet til lek og opphold innenfor området avsatt til grønnstruktur kan regnes med.

3.7 Marksikringsplan og utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes marksikringsplan i målestokk 1:500 og utomhusplan i målestokk 1:200 for områdene avsatt til boligbebyggelse og naturområde.
Verdifulle trær skal måles inn. Marksikringsplanen skal vise bevaring av terreng, trær og annen vegetasjon, trær som skal felles, samt plassering av beskyttelsesgjerder og andre aktuelle sikringstiltak i anleggsperioden.

Utomhusplanen skal vise opparbeiding av utearealer på terreng og sokkel, eksisterende vegetasjon som skal bevares, beplantning, leke- og uteoppholdsarealer, møblering, avkjørsler, parkering, interne veier og stier, koplinger til eksterne gangveier, innganger til bygninger, trapper, ramper, forstøtningsmurer, belysning, oppsamlingsenheter for avfall, gjerder, levegger, støyskjerming og andre konstruksjoner. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengtilpasning til naboeiendommene, universell utforming, lokal overvannshåndtering og renovasjonsløsning.
Utomhusplan og marksikringsplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og § 3.3 før det gis brukstillatelse. Dersom brukstillatelse gis om vinteren, skal utearealene være opparbeidet senest innen påfølgende 1. juli.

§ 4 Lekeplass

Lekeplassen skal være felles for gnr. 179/bnr. 24 og 104.
Lekeplassen skal tilrettelegges spesielt for barn og unge i skolealder. Lekeplassen skal opparbeides med hovedsakelig gressdekke, busker, minst 2 sittebenker og minst 5 lekeutstyr for ulike typer bevegelse og aktiviteter.
Sammen med søknad om tillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200.
Utomhusplanen skal vise opparbeiding av utearealer, eksisterende vegetasjon som skal bevares, beplantning, lekeutstyr, møblering, sykkelparkering, gangveier og stier, trapper, ramper, forstøtningsmurer, belysning, oppsamlingsenheter for avfall, gjerder, støyskjerming og andre konstruksjoner. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, terrengtilpasning til naboeiendommene, universell utforming, lokal overvannshåndtering og renovasjonsløsning.

§ 5 Fortau

Arealer avsatt til fortau mot Mortensrudveien og Bispeluelia, skal være offentlige. Areal avsatt til fortau mot Jordstjerneveien skal være felles for område A og B.

§ 6 Naturområde

Det er ikke tillatt å oppføre permanente eller midlertidige bygninger, konstruksjoner, anlegg og bygningstekniske installasjoner, gjøre terrenginngrep, plassere skilt- og reklameinnretninger og innhegning mot vei. Unntatt fra dette er anlegg av stier med grusdekke på inntil 0,5 meters bredde.
Verdifulle trær skal bevares. Flatehogst tillates ikke.

§ 7 Hensynssone – Andre sikringssoner (anlegg i grunnen) (H190_1 til H190_3)

I hensynssonene gjelder bestemmelsene for restriksjonssone over tunnel H190_1 i detaljregulering for nytt dobbeltspor Oslo-Ski (Follobanen), reguleringsplan nr. S-4735, vedtatt 28.08.2013, eller senere endringer som erstatter disse. Boring for energibrønner eller andre brønner skal ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket.

§ 8 Hensynsone – Hensyn landskap (H550_1 og H550_2)

Det er ikke tillatt å oppføre permanente eller midlertidige bygninger, konstruksjoner, anlegg og bygningstekniske installasjoner, gjøre terrenginngrep, plassere skilt- og reklameinnretninger og innhegning mot vei. Unntatt fra dette er følgende:
I hensynssone H550_1 tillates:

- oppføring, endring og riving av støyskjerming
- oppføring, endring og riving av innhegning mot vei
- anlegg av stier med grusdekke på inntil 0,5 meters bredde

I hensynssone H550_2 tillates:

- mindre terrenginngrep for åpen og lokal overvannshåndtering
- anlegg av stier med grusdekke på inntil 0,8 meters bredde

Verdifulle trær skal bevares.

§ 9 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal for støyfølsom bruksformål skal tilfredsstille grensene i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.
I boliger som plasseres i gul støysone skal halvparten av oppholdsrom og minimum ett soverom vende mot stille side.

§ 10 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres åpent og lokalt på eiendommen, ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes om ressurs. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 11 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Før midlertidig brukstillatelse for 61. bolig i planområdet gis, skal felles lekeplass være opparbeidet i samsvar med § 4 og godkjent utomhusplan. Dersom denne brukstillatelsen gis om vinteren, skal det være sikret at lekeplassen er opparbeidet senest påfølgende 1. juli.
Før midlertidig brukstillatelse gis til boligbebyggelse i område A og B, skal fortau langs vestsiden av Jordstjerneveien være ferdigstilt mellom Mortensrudveien og gangvei til Jordstjerneveien 29.
Før midlertidig brukstillatelse til boligbebyggelse i område B gis, skal fortau rundt snuplass i Bispeluelia være ferdigstilt som vist i plankartet.
Før midlertidig brukstillatelse gis, skal hovedturvei E11 være oppgradert og opparbeidet langs strekningen som er vist med blått i vedlagt kart nr. 1, datert 23.04.2015, og i samsvar med reguleringsplan S-3986, vedtatt 18.06.2003, og byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 241. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

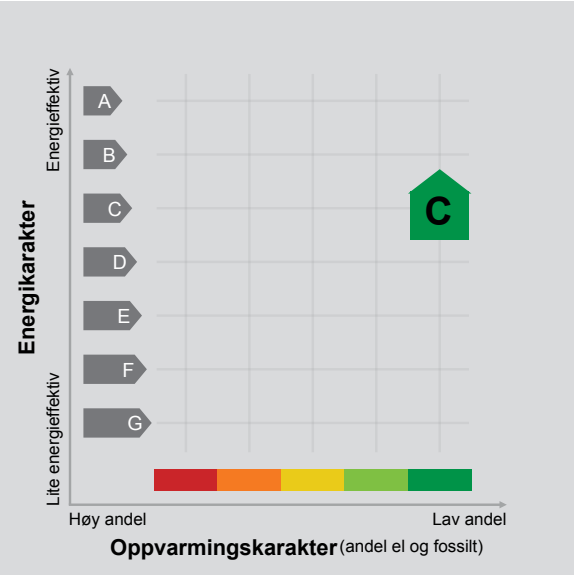
Byrådsavdeling for byutvikling, den 12.09.2016.

Kjersti Simonnæs, bem.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Jordstjerneveien 1A
Postnummer	1283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	179
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300606872
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95774
Dato	21.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

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:
Jordstjerneveien 1A
Gnr. 179 Bnr. 148 Snr. 1 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0198

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Kolstad

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 95 23 94 17

E-post: fredrik.kolstad@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