FOSSUMBERGET 46

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Nabolagsprofil
Meglers verdivurdering
Info fra forretningsfører
Festekontrakt
Ferdigattest
Ferdigattest fasadeendring
Ferdigattest ventilasjon
Ferdigattest Rehabilitering av vannrør
Tegninger
Reguleringskart og bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Fossumberget 46
0983 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 05/04/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:100, Bnr: 54
Hjemmelshaver:	Ingolf Åsgård (DBO)
Seksjonsnummer:	178
Festenummer:	Ikke opplyst.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1973
Tomt:	35395 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	31.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater. Asfaltert internveier.

OM BYGGEMETODEN:

Bygget er antatt fundamentert med lettklinker/betong, siporex/ytong og støpte kjellergulv til fast masse eller stabile masser og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår. Drenering/utv. fuktsikring antatt med drensplate og drensrør.
Utvendig terrasser kledd med behandlet panel. Betongkonstruksjoner forblendet med teglstein samt trebindingsverk. Panel på terrassefasader.
Flatt tak, antatt tekket med papp/membran.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 4-roms selveierleilighet godt beliggende på Stovner. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk- og småhusbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser. Kort avstand til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud. Marka er rett utenfor døren. Kort avstand til skole og barnehage.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av bruksslitasje og elde. Vedlikehold og påkostninger må forventes.
Boligen disponerer egen vestvendt terrasse på ca. 14 kvm. med samt en østvendt balkong på ca. 9 kvm.

ANNET:
Takhøyde i stuen målt til 2,39m.
USBL er forretningsfører.
Sameiets eiendom er forsikret hos If Skadeforsikring NUF med polisenummer SP614062.
Dørtelefon montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med panelovner.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparater i boligen.
Røykvarsler montert i tak i stue, to soverom og gang,

Parkering:
Med boligen følger det en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nr. 119.
Det er ellers gjesteparkering i sameiet.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger datert 26.03.2025.
Årsmøte 2024.
Protokoll til årsmøte 2024.
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024.
Husordensregler og vedtekter.
Ferdigattest boligblokk datert 1974 og 1975.
Approbasjon endring av gavlvegg datert 1998.
Byggesakstegning datert 1973.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på baderom, Laminat på stort soverom. Øvrige rom med belegg.
Vegger: Plater i stue. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak: Malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg ifm. dbo.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen har ingen større endringer ift. fremvist byggesakstegning datert 1973.
Det er satt opp en vegg som deler av kjøkken og gang ved bad, ikke søknadspliktig.

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 6.579,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, varmt vann, kabel-tv og internett, garasje, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.03.2025: kr. 161.445,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 6.565,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (USBL) datert 26.03.2025

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	109			23	109	
2. Etg.		7				
SUM BYGNING	109	7		23		
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, spisestue, baderom, gang, garderoberom, tre soverom og entré.

BRA-e:

Bod i 2. etg. målt til ca. 7 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

Felles i sykkelrom ved inngangsdøren.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ole Åsgård.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

05/04/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Baderom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Malt murtak.
Tapet på vegger.

Baderommet er delt av med lettvegg som er åpen i bunn. Kun et sluk.
Det er satt inn dusjkabinett med skyvedører. Garnityr på stang og blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.
Begge rommene har gulvmontert klosett.
Baderomsinnredning med servantskap og toppmontert benkeplate i stein med integrert servant og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil og høyskap. Overliggende armatur.

Merknader: Overflater og innredning er preget av bruksslitasje og elde.
Begge klosettene mangler lokk.
Vedlikehold og påkostninger må forventes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

Det ble registrert fall fra terskel mot sluk på begge sider. Det var ikke mulig å måle fall i dusjsonen grunnet plassering av dusjkabinett.

Merknader: Flere fliser flukter ikke.
Det ble registrert hulrom under flere fliser samt noen fliser var sprekt.

Mht. alder og bruksslitasje bør det forventes vedlikehold og påkostninger.



©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Ikke mulig å undersøke samt verifisere membran/tettesjikt grunnet plassering av dusjkabinett.
Det antas bruk av smøremembran på gulv.

Merknader: Det er ikke mulig å verifiser bruk av membran/tettesjikt på vegger. Bruk av dusjkabinett må opprettholdes ved dagens standard/løsning.

Totalt sett er badet modent for renovering.

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep samt grunnet bruk av dusjkabinett (tett løsning med avløp rett til sluk).

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Eldre modulkjøkken. Ukjent installasjonsår (antatt midten av 90-tallet)
Integrert kjøl/frys.
Frittstående komfyr og oppvaskmaskin.
Fronter av eik på over- og underskap. To overskap med glassdører.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over kokesone.

Det er montert komfyrvakt.

Merknader: Kjøkkenet er noe preget av bruksslitasje, ikke uvanlig over tid.

Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.





3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av bruksslitasje og alder.

Merknader: Det må forventes vedlikehold og påkostninger.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass fra 2007
Nyere ytterdør med brann- og lydklassifisering EI 30/38dB.

Merknader: Det flasser av maling på noen vannbord. Kun av estetisk betydning.





5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer en vestvendt terrasse målt til ca. 14 kvm. og en østvendt balkong målt til ca. 9 kvm.

Terrassen har adkomst fra stuen og balkongen har adkomst fra spisestuen/kjøkkenet.
Gulv av støpt betongdekke som er overmalt med epoxy eller lignende.
Det er montert manuell markise på terrassen.

Høyde på rekkverk på balkong ble målt til 102 cm. Dette er iht. gjeldende forskrift.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det ble registrert avskalling på puss på den ene ytterveggen på balkongen.

Høyde på rekkverk/blomsterkasse ble målt til 62 cm. Krav er 100 cm der fallhøyden er under 10 m og 120 cm der fallhøyden er over.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.




6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann og avløpsrør i boligen fra antatt 90-tallet og delvis fra byggeår.

Stoppekraner lokalisert i fordelerskap på vegg bad.
Synlig lekkasjeventiler på innside av vegg mot bad.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon for anlegget.

Merknader: Det ene stoppekranen er defekt. Det var ikke mulig å vri på den uten at håndtaket bøyde seg.




Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmt vann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1973

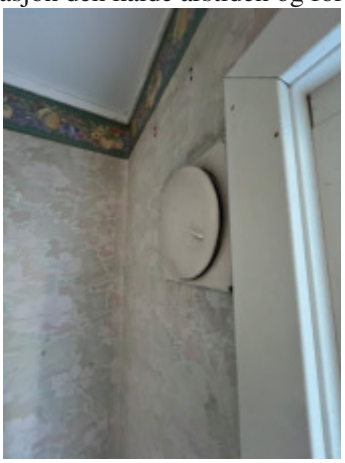
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via spalter over vinduer og ventiler på vegg.
Avtrekk via luker på vegg oppunder takk på baderom.
Ventilator med kullfilter på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.


7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring på 2 x 35 ampere.
Eldre skrusikringer i sikringsskap.

Anlegget er for det meste fra byggeår med unntak av noen sporadiske fornyelser.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Grunnet manglende dokumentasjon samt alder på anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll. Anlegget tilfredsstiller ikke gjeldende regelverk og bør fornyes. Påkostninger må forventes.

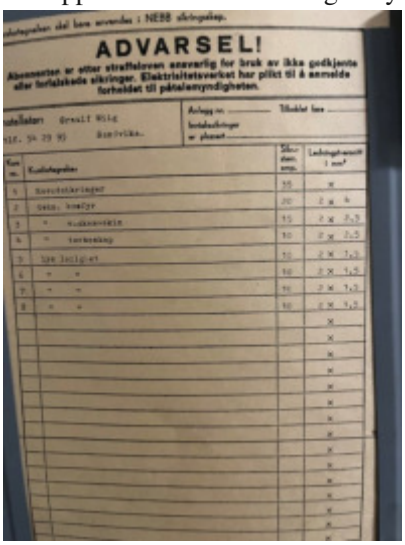
Hovedsikring på 2 x 35 amper er ikke tilstrekkelig mht. nåtidens forventet forbruk. Resultat av dette kan være strømbrudd grunnet overbelastning dersom bruke endres tilstrekkelig.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.





©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Baderom Overflate vegger og himling
	TG2 sette grunnet bruksslitasje og alder. Baderommet vil ha behov for vedlikehold og påkostninger.
1.1.2	Baderom Overflate gulv
	TG2 settes grunnet hulrom under fliser, sprekker samt alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 sette grunnet bruksslitasje og alder. Kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
3.1	Andre rom
	TG2 settes grunnet bruksslitasje og alder. Vedlikehold og påkostninger må forventes.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 sette grunnet høyde på rekkverk på terrasse er ikke iht. gjeldende forskrift.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet defekt stoppekran samt alder på deler av anlegget. Deler av anlegget har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
6.3	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3	Baderom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 settes grunnet manglende mulighet til å verifisere bruk av membran på både gulv og vegger. Tiltak: Renovering av bad. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250277

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Øyfrid Haldorsen	Ole Åsgård

Gateadresse
FOSSUMBERGET 46

Poststed	Postnr
Oslo	0983

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ingolf Åsgård

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250277

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 38250277

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyfrid Haldorsen	4c52c5a3f3e40fc41952260e78fe6cfa4a96e765	08.04.2025 13:33:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Åsgård	25333a690bb0547170aefb85631399cda0097454	08.04.2025 12:23:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

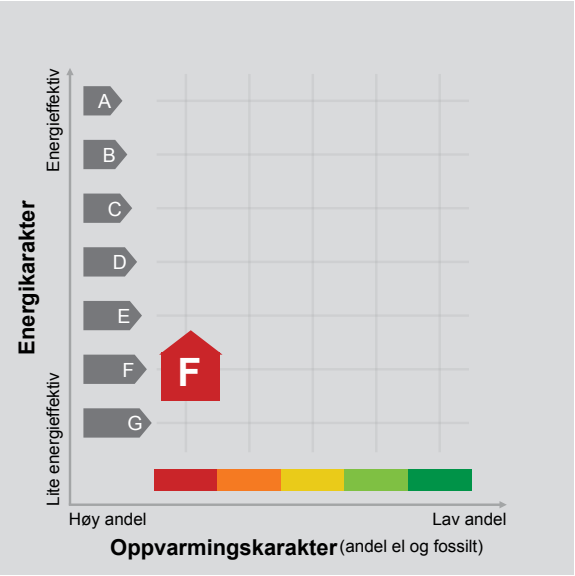
Document reference: 38250277

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Fossumberget 46
Postnummer	0983
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	100
Bruksnummer	54
Seksjonsnummer	178
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80708610
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101710
Dato	03.04.2025



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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Slå el.apparater helt av
- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	109.3
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

NABOLAGSPROFIL

Fossumberget 46

Nabolaget Stovner senter - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	15 min 1.3 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	18 min 1.6 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	9 min 0.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	5 min 2.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 0.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 8.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Olaus Fjørtofts vei Linje 64, 65, 120	7 min 0.6 km
Stovner Linje 4, 5	11 min 0.9 km
Lørenskog stasjon Linje L1	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 16 km
Oslo Gardermoen	28 min

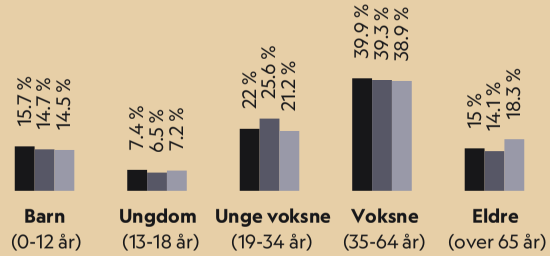
BARNEHAGER

Stovnerbakken barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km
Tokerudtoppen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Stovner	9 min
Coop Extra Stovner	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stovner senter	2 445	1 190
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Trygt 63/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Kvalitet på skolene
Bra 53/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Jesperudjordet	5 min
Vestli kunstgressbane - lysanlegg	6 min
Stovner Trimsenter	9 min
STOLT Rommen	22 min

«Rolig omgivelse!»

— Sitat fra en lokalkjent

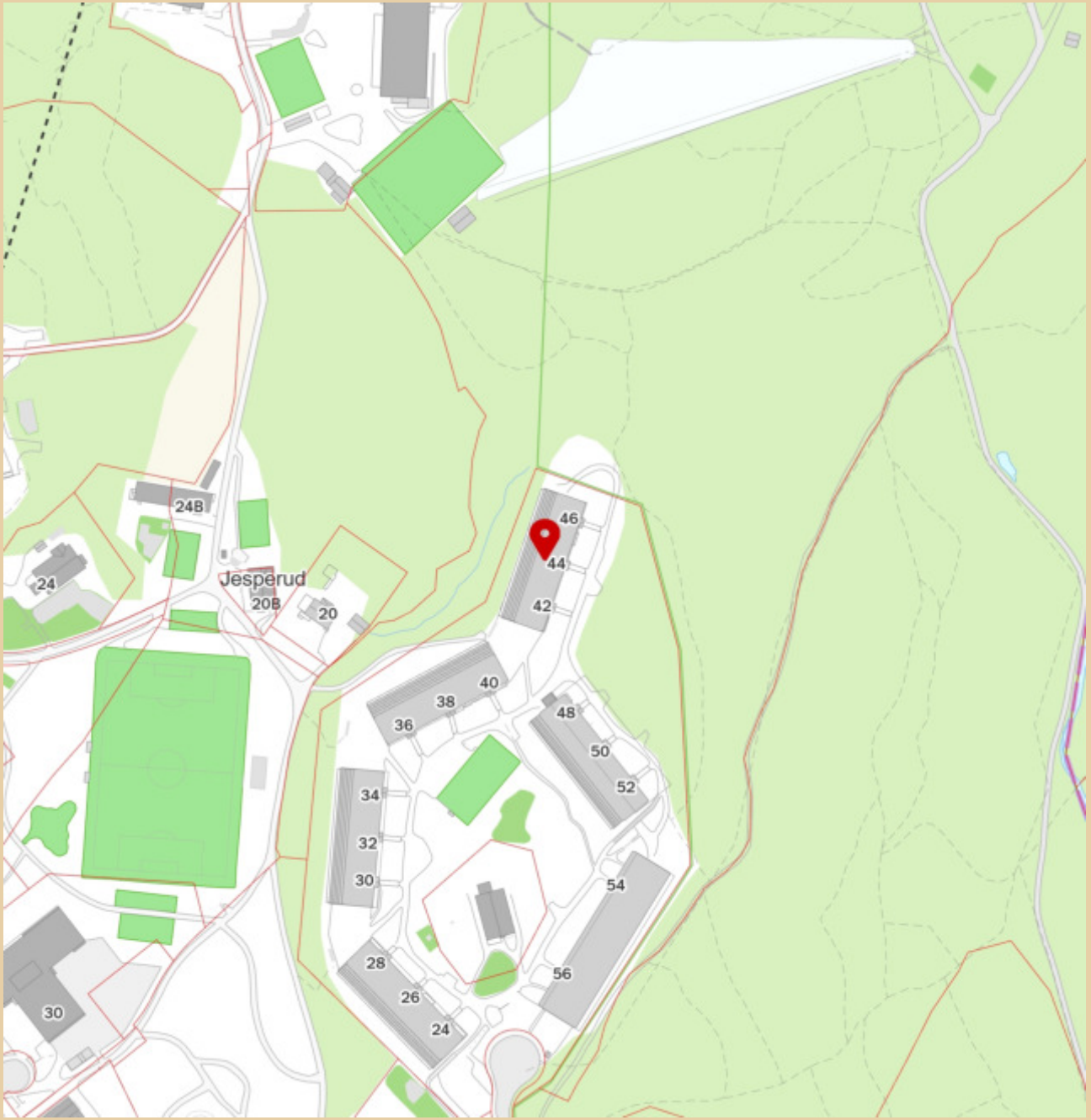
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

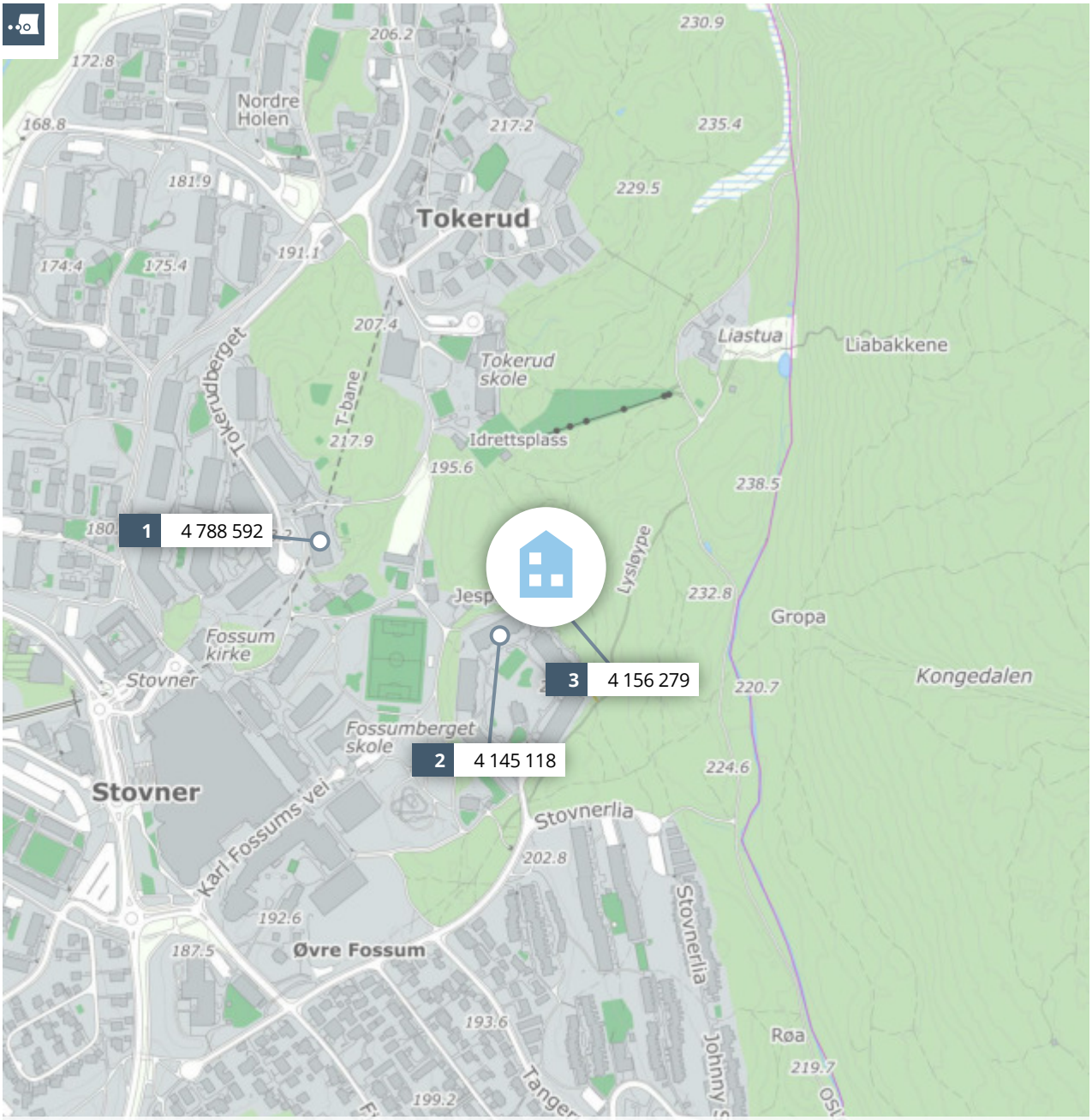
—

Aktivitetstilbud
Bra 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

FOSSUMBERGET 46

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.04.2025

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: Stefan Safri.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fossumberget 46, 0983 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1973

GNR 100 BNR 54 FNR 0 SNR 178 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS STOVNER SENTER

Verdivurdert til

3 850 000

161 445	4 011 445	36 802
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	109 m²	7 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	6 579
Formue	-
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

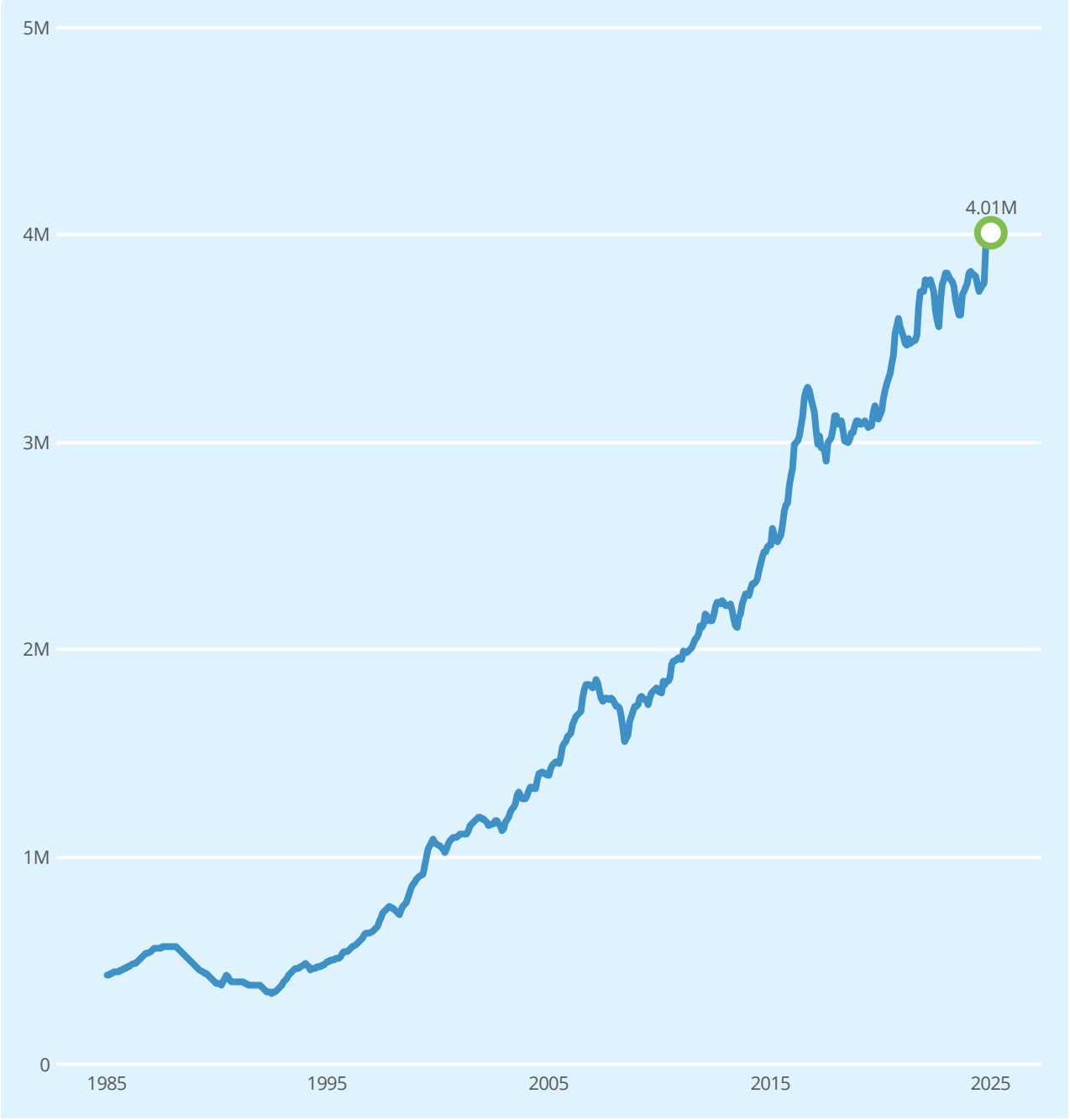
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tokerudberget 18 109 m²	1972	1. etg	3 sov	20.11.2024	4 750 000	**4 600 000**	188 592	4 788 592	**43 932**
2	Fossumberget 38 84 m²	1973	4. etg	3 sov	07.10.2024	4 100 000	**4 000 000**	145 118	4 145 118	**49 347**
3	Fossumberget 44 92 m²	1973	3. etg	3 sov	15.04.2024	3 600 000	**4 000 000**	156 279	4 156 279	**45 177**

Stor 5-roms | Trappefri adkomst | Garasjeplass | 3 sov | 2 terrasser | Barnevennlig | Oppussingsobjekt | Nært marka

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.07.1986		30.07.1986	-	100 001	-	100 001	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i STOVNER SENTER grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3.7M
3 622 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
19
dager

Leiligheter solgt i STOVNER SENTER grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

3.6M
3 582 000 Salgspris i snitt
3 533 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

79 572 STOVNER SENTER grunnkrets i snitt siste 3 mnd

60 002 Stovner bydel i snitt siste 3 mnd

36 802 Fossumberget 46 Totalpris 4 011 445

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie	V³r ref.:	432/178	Fødselsdato eier: 26.07.1943
Fossumberget 46	Type:	Boligsameie	
0983 OSLO	Eiere:	Ingolf ¡ sg³rd	
Organisasjonsnr: 971 285 923	Seksjonsnr:	178	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 6 579

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	24
	Varmtvann a konto	746
	Avdrag IN-l³n	518
	Renter IN-l³n	813
	Felleskostnader	3 831
	Renter fellesl³n	78
Tilleggsytelser:	kabel-tv/bredb³nd	369
Objekt:	Garasjeplass 432/119 (587 - 119)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	161 445	Gjeld siste ³rsoppg.:	179 013
Klient ajourf. l³n:	46 506 618,68	Klient gj. s. ³rsoppg.:	50 297 442

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 94927037577, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 26.03.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 26.03.2025: 40 765 260

Andel av saldo: 147 389

Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2039)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker før nedbetaling

L³nenummer: 94927044743, Handelsbanken

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 26.03.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 26.03.2025: 4 236 842

Andel av saldo: 14 057

Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.03.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Henning Hoel
Adresse:	Hans Nordahls gate 96 A
Postnr/-sted:	0485 OSLO
Telefon:	Mob.: 99030906
E-post:	jesperudbolig@gmail.com
Webside:	https://jesperud.borettslag.net/

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie	V³r ref.:	432/178	Fødselsdato eier: 26.07.1943
Fossumberget 46	Type:	Boligsameie	
0983 OSLO	Eiere:	Ingolf ¡sg³rd	
Organisasjonsnr: 971 285 923			

5: Restanse felleskostnader pr. 26.03.2025

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ få oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	179 013	Andre inntekter:	456
Annen formue:	6 565	Utgifter:	11 061		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	178	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

G³rds/bruksnr:	100/54 - seksjon:178
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Festet
¡rlig festeavgift:	529 534,00
Avg. reguleres:	<ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP614062

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasjeplass følger bolig ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	5
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	5
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10

Fasiliteter:

Kapitalisert festeavgift (festeavgiften x 10) blir tillagt boligsameiets gjeld ved beregning av tredjepartsopplysninger. Dette er ³rsaken til at eiernes gjeld pr. 31.12. hvert ³r er høyere enn hva den er hvis man bare ser på leilighetens andel av sameiets l³n.

Boligopplysninger:

Jesperud Boligsameie	V³r ref.:	432/178	Fødselsdato eier:	26.07.1943
Fossumberget 46	Type:	Boligsameie		
0983 OSLO	Eiere:	Ingolf ¡sg³rd		
Organisasjonsnr: 971 285 923				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Jesperud Boligsameie

HUSORDENSREGLER

A. GENERELT

1. Formålet med ordensreglene er å sikre et godt å trygt bomiljø i Jesperud boligsameie. Det er opp til oss beboere å sørge for at sameiet blir et trivelig sted å bo hvor vi tar hensyn til hverandre.

2. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

3. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Videre er vaktmester bemyndiget av styret til å påse at reglene overholdes.

4. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

B. LEILIGHETENE

1. Beboerne i sameiet oppfordres til å vise hensyn ovenfor naboene. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 22:00 og 08:00 og mellom kl. 22:00 og 10:00 helg/helligdager.

   Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy utover tidsrommene varsles beboere i tilstøtende leiligheter med minst 2 dagers varsel.

2. Ved arbeider i boligen som medfører banking, boring, sliping saging o.l. skal dette varsles naboer dersom det foregår over flere dager. Varselet bør angi hvor lenge arbeidene varer. Slike arbeider skal ikke skjer i tidsrom hvor det skal være alminnelig ro. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er minst sjenanse for de øvrige beboere.

3. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og enkelte eldre oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl.22.00 og kl.07.00.

4. Ved oppussing/rehabilitering av yttervegger, må styret eller vaktmester kontaktes for informasjon og veiledning.
   Det er ikke tillatt med forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som størrelse og plassering på vinduene, maling i andre farger enn det sameiet benytter, radio- og TV -antenner/parabolantenner, skilt eller andre faste innretninger. Ved større innvendig rehabilitering anmodes det om at styret kontaktes, da det kan være nyttig med tanke på informasjon om f.eks. nåværende plassering av rør, eller andre bygningstekniske ting.

   Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

   Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

5. Seksjonseiers jevnlige tilsyn / sikkerhetsforskrifter

- Stoppekranenes funksjon bør sjekkes minst en gang hvert år.
- Vaske- og oppvaskmaskiner skal være fast tilkoblet, (Både vanntilførsel og avløp).
- Vannlås i kjøkkenbenk skal være godt festet.
- Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året.
- Beboer forplikter seg til å holde boligen tilstrekkelig oppvarmet (også ved fravær).
- Rør og våtromsarbeider i boligen skal byggemeldes der brannskille brytes og alltid utføres forsvarlig av kyndig person eller firma.
- Modernisering av bad og forandringer av rør skal meldes styret/vaktmester.

Begrensninger i forsikringserstatning/selvassuranse

- Skade på kraner, servanter, toaletter og annet tilkoblet utstyr alene, dekkes ikke av gårdens forsikring og må erstattes av eier/bruker av leiligheten.
- Skade på våtrom/sanitærrom og tilstøtende rom/-yttervegg, når skaden skyldes at våtrom/sanitærrom ikke er vanntett, uansett årsak til utettheten, - søl, dusjing eller kondens.
- Egenandel ved enhver skade er kr 10 000,-. Sameiet vil kreve egenandel erstattet av seksjonseier der skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers kontrollansvar.

Alle skadesaker skal meldes til styret/vaktmester som viderebehandler saken.

C. LUFTING OG OPPVARMING

1. Sett vinduene helt opp, gjerne med gjennomtrekk, en kort tid av gangen, men bruk ellers friskluftventilene. Avtrekksventiler bør alltid være åpne. Alle rom må holdes tilstrekkelig oppvarmet. Det er særlig i soverommene det oppstår kondens, og friskluftventilene bør derfor stå åpne hele natten. Hvis rommet ikke brukes om dagen, kan ventilen lukkes, men i alle tilfelle bør rommet holdes godt oppvarmet om dagen. En rask utlufting gjennom vinduene om kvelden vil være bra.

2. Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Varmekabler i bad/dusjrom bør slås av dersom leiligheten står tom i mer enn en uke. Dette pågrunn av at vannet i vannlåsen i gulvsluket fordamper, slik at kloakkgasser kommer opp i leiligheten.

D. BALKONGER / TERRASSER

1. Terrassekassene er den enkelte beboers ansvar. Man bør unngå at busker og blomster i for stor grad henger ut over terrassekantene med nedfall av blader/nåler til naboene. Det er viktig å holde balkong/terrassegulv rene for snø. Beplantning i blomsterkassene skal holdes i orden.

2. Ved klestørk og lufting av tøy på terrassene må tøyet henges slik at det ikke er synlig fra bakkeplanet.

3. De som har terrasse på bakkeplan, er inntil videre fritatt fra regel D.2, men de har til gjengjeld ikke lov til å henge ut klestørk på søndager og helligdager. Tøyet må ikke henges høyere enn 1,2 m over bakken.

4. Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

5. Bruk av slange på terrassen for vanning av blomster og spyling av gulvet er ikke tillatt. Renner og avløpsrør må til enhver tid holdes rene, slik at tilstopping unngås.

6. Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser. Foreldre har ansvar for at barn ikke kaster leker eller andre gjenstander ut fra veranda eller terrasse. Søppel må ikke oppbevares på terrassene. Balkonger og terrasser må heller ikke benyttes som lagerplass.

7. Mating av fugler på balkonger/terrasser er forbudt.

E. OPPGANGENE

1. Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud o.l. har egen nøkkel.

2. I oppgangene er det ikke tillatt å hensette noen ting. Styret og vaktmester kan fjerne gjenstander hensatt i oppganger uten varsel. Kostnader for fjerning av gjenstander/søppel kan kreves erstattet av seksjonseier. Dette gjelder også søppel som kun er tenkt midlertidig plassert i oppgangene -søppel skal umiddelbart kastes i containere utendørs. De som ønsker å ha blomster på gulvet i gangen, må selv sørge for å holde rent rundt dette arrangementet. Unødig opphold og lek i oppgangene skal ikke forekomme. Røyking i oppganger og fellesboder er forbudt.

3. Barnevogner o.l. skal plasseres i fellesbodene.
Fellesboder er kun beregnet for sykler og barnevogner i daglig bruk.

4. Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med godkjent skilt. Skilt bestilles gjennom styret.

F. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i kjellergangene. Styret vaktmester kan fjerne gjenstander hensatt i kjellergangene uten varsel. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene.

G. SØPPEL

Dersom noen av containerne er fulle må man benytte en av de andre stasjonene. Ved fulle containere skal søppel ikke plasseres ved siden av disse. Hensatt avfall vil bli fjernet for seksjonseiers/beboers regning.

Det er ikke tillatt med plassering av Isekk, private containere eller lignende uten styrets/vaktmesters forhåndssamtykke. Ved bruk av Isekk e.l. skal denne merkes med seksjonseiers navn og telefonnummer, og kan maksimalt stå 3 døgn på sameiets område. Ved manglende samtykke, merking eller overskridelse av tidsperiode kan Isekk, Container eller lignende fjernes av sameiet uten varsel og for seksjonseiers regning.

H. GARASJEANLEGGET

1. Sameiet bestreber seg på at alle boenheter skal ha garasjeplass. Ved behov for garasjeplass, eventuelt ekstra garasjeplass, må styret kontaktes. Styret forvalter garasjeplassene og styret/vaktmester anviser disse.

2. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen, skal til enhver tid holdes lukket og låst.

3. Sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen, den er gull verdt for biltyvene. Tyveri av gjenglemte sendere må straks meldes fra til vaktmester eller styret, slik at omkoding av systemet kan iverksettes straks.

4. Barn og ungdom har ikke lov til å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller oppholdssted.

5. Hensetting av avskiltede kjøretøy og tilhengere skal ikke forekomme på gjesteparkeringsplassene. Firmabiler og biler tilhørende sameiere skal heller ikke oppta plassene for besøkende.

6. Kjøretøyer som opptar vesentlig mer plass enn vanlig personbiler tillates ikke parkert på sameiets eiendom. Styret gis fullmakt til borttauing ved overtredelse.

7. Bygningsrådet har bestemt at alle biler som disponeres av beboerne, skal parkeres i garasje. De som disponerer bil, blir derfor forpliktet til å leie garasje. Det henstilles til de som har bil, å benytte garasjeplassen, også til korttidsparkering. Dette gjelder også de som leier leilighet i sameiet.

8. Det er kun tillatt å lagre ett sett med dekk pr. plass og takbokser i garasjeanlegget. Lagring av andre gjenstander kan fjernes uten ytterligere varsel. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen til parkering av biler uten registreringsskilt, med mindre styret har samtykket.

I. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, PARKERING M.V.

1. Hver vår, i god tid før 17. mai, arrangeres en dugnad med opprydding av fellesarealer, blomsterbed og gressplener. Beboerne oppfordres til å delta, samt til ikke å forsøple området.

2. Kjøring med bil og kortest mulig parkering på sameiets gangveier, er kun tillatt ved henting og bringing av eldre eller uføre, og ved transport av tunge eller mange kolli. Kjøring må skje i lav hastighet, og med den største forsiktighet, da dette er barnas lekeplass. Det samme gjelder elsparkesykler mv. som kun skal benyttes på sameiets område i lav gangfart. Tomgangskjøring er strengt forbudt.

3. Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers ansvar og bekostning. Seksjonseier/beboer har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringsplassene.

4. Moped- og motorsykkelkjøring på gangveiene er forbudt.

5. Uvettig sykling, sykling og parkering av biler på gressplenene er forbudt.

6. Det er forbudt å benytte alle former for fyrverkeri på sameiets område.

7. Det er ikke tillatt å grille på sameiets fellesområder ute. Grillplassene ved Tårnparken som kan benyttes for grilling ut.

J. DYREHOLD

1. Dyrehold er tillatt såfremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husk at det er båndtvang hele året på sameiets område.

2. Beboere med ansvar for dyr plikter straks å fjerne disses ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Gressplenene er bruksplener, ikke hundetoaletter. Hvis uhellet først er ute, må hundepose benyttes.

4. Hunde- og katteeiere plikter å påse at hunden eller katten ikke går i sandkassene til barna.

4. Styret kan nekte den enkelte beboer retten til å holde husdyr hvis en eller flere av disse regler blir brutt.

K. EIERSKIFTE / UTLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til sameiets forretningsfører og styret.
Søknadsskjema for utleie fåes ved henvendelse til styret, forretningsfører eller vaktmester og kan oversendes pr e-post.

- 0 - 0 -

Utover disse husordensregler refereres videre til vedtekter for Jesperud Boligsameie.

VEDTEKTER

for

Jesperud Boligsameie Org nr 971 285 923
Sist endret 16. april 2024

Endret i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret i årsmøtet 27. april 1999, årsmøtet 29. april 2004, årsmøtet 26. april 2007, årsmøtet 24. april 2008, årsmøtet 3. mars 2009, årsmøtet 13. april 2011, årsmøtet 19. april 2012, årsmøtet 29. april 2015, årsmøtet 26. april 2017, årsmøtet 17. april 2018, årsmøtet 30. juni 2020 og årsmøtet 27. april 2022.

§ 1 Eiendommen

Sameiets navn er Jesperud boligsameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er seksjoner er fellesareal.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 360 seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som definerer sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser.

Fellesarealene omfatter hele bygningskroppen med tak, bærende konstruksjoner, hovedinngangsdører, ganger, gangvinduer, trapperom, andre fellesrom og uteareal et. Rør for vann og avløp fram til stoppekranene, ventilasjonskanaler og elektriske stigeledninger fram til seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder tekniske installasjoner for felles varmtvannsforsyning og andre installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

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

§ 3 Betaling og fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

Kostnader for spesielle prosjekter som kun vedrører garasjeanlegget fordeles på de sameierne som disponerer biloppstillingsplass.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

§ 4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. §7. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Styret skal påse at pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende sikkerhet og vedlikehold av eiendommen blir gjennomført.

§ 5 Rett til bruk

Seksjonene i Jesperud boligsameie kan kun benyttes til boligformål. (Se for øvrig begrensinger § 9).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for i samsvar med det styret til enhver tid fastsetter. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, plikter sameieren å gi adkomst til sin seksjon når dette er nødvendig av hensyn til sameiets vedlikeholdsarbeider og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel

elektrisk anlegg, brannvernutstyr og rørinstallasjoner. Dette gjelder både leilighet, bod og garasjeplass.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ubehag for andre sameiere.

Endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter og/eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Seksjonseier kan ikke selv legge fliser eller engasjere firma til å legge fliser på eget balkong/ terrassegulv. Slike arbeider skal utføres av det firma som styret godkjenner i garantitiden på 5 år, og for seksjonseiers egen regning.

Seksjonseier kan selv beplante balkongkasser, men beplantning skal ikke være høyere enn 60 cm. Det er ikke tillatt med høye busker/«trelignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

§6 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjoner som ikke har balkong men direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område som er avgrenset av leilighetens 7 meter bredde og 1,85 meter dybde ut fra gjeldende skillevegger. Seksjonseier har rett til å etablere platting med rekkverk innenfor dette området.

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Utvidelse eller etablering av nye arealer med eneretts krever vedtektsendring på årsmøtet etter eierseksjonslovens §25. Endringer i alle etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

For enerettsarealet gjelder følgende i forhold til bruk og vedlikehold:

- Seksjonseier har rett til å etablere rekkverk rundt plattingene, men plikter å følge styrets retningslinjer i forhold til høyde og utforming.

- Seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde plattinger og rekkverk slik at dette ikke fremstår som slitt og har negativ innvirkning utseendemessig på sameiets fellesområder.

- Plattinger skal ikke benyttes til lagringsplass for søppel eller gjenstander som ikke naturlig hører til bruken av plattingene. Det er ikke tillatt med parabolantenner på plattingene som ikke skjules av rekkverk.

§ 7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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. Seksjonseiernes 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) vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, utvendig panel og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

Sameieren skal utføre sitt vedlikehold forsvarlig. Det kreves derfor at man benytter autorisert fagpersonell der dette følger av offentlige forskrifter. Dette gjelder typisk for rørarbeid og elektriske installasjoner.

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.

Det er et krav at seksjonen har fungerende stoppekraner, som skal skiftes ut periodisk, for at sameiets forsikring skal gjelde ved vannskader. Stoppekranene skal være lett tilgjengelig. Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også ansvaret for at det finnes fungerende brannvernutstyr forskriftsmessig plassert i boligen. Dette innebærer periodisk utskiftning av brannslukningsapparat og batteri/røykvarslere.

Seksjonseier må gi sameiets representanter adgang til seksjonene for nødvendig kartlegging/inspeksjon av brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Sameiet må varsle seksjonseierne i rimelig tid om slik befaring.

Sameier skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere.

Alle beboere plikter å bidra til å holde fellesareal i orden.

Sameiets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere. Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt å koble til elektriske/mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler. Dersom brudd på bestemmelsene fører til behov for kontroll av leilighetene/anlegget og pålegg om retting, plikter seksjonseier å erstatte sameiets kostnader til befaringer og kontroll av ventilasjonen, jf. eierseksjonslovens §34.

(10) Ved arbeider i våtrom der man legger nytt gulv og/eller berører vegger og gulv der membran brytes plikter seksjonseier å sende skriftlig melding (herunder e-post) til styret før arbeidene igangsettes. Det skal i meldingen opplyses om hvilke arbeider som skal utføres og hvilket firma som benyttes.

Arbeider som berører felles røropplegg, skifte av sluk og annet som berører sameiets vedlikeholdsplikt skal godkjennes skriftlig av styret før arbeidene iverksettes.

§ 8 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over seksjonen, med unntak av begrensninger som følge av disse vedtektene og eierseksjonsloven. Rettslig rådighet innebærer rett til salg, utleie og pantsettelse. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører ved eierskiftemelding fra selger eller megler så snart kjøpekontrakt er inngått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret på fastsatt skjema. Dette gjelder også ved bytte av leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon, som garasjeplass eller bod. Seksjonseier skal ved utleie forsikre seg om at leietaker har gjennomgått og forstått husordensregler og vedtekter før innflytting. Denne bestemmelsen gjelder også arbeidsgivere som overlater bruken av boligen til ansatte.

Der leietaker er fremmedspråklig har sameier et særskilt ansvar med å sørge for at husordensregler og vedtekter blir gjennomgått og forstått før innflytting.
Brudd på meldeplikt ses på som mislighold, se § 12.

Tilleggsdeler kan kun leies ut til sameiets beboere.

Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ingen oppløsningsrett.

§ 9 Lov- og vedtektsbestemt panterett

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.

§ 10 Begrensning i rådighet

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

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styret kan bare gripe inn i sameiers bruk av seksjonen dersom bruken er til skade og ulempe for andre sameiere eller sameiet som helhet. Herunder feil bruk eller manglende vedlikehold som medfører skader på bygningsmassen.

§ 11 Kameraovervåkning

Årsmøtet kan med alminnelig flertall i styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåkning av eiendommens fellesarealer.

§ 12 Ordensregler

Boligsameiet har i tillegg til disse vedtektene husordensregler som må følges av alle sameiere, leietagere og besøkende. Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og såfremt ordensreglene for dyrehold følges.

Det er kun tillatt å benytte skilt fra leverandør av postkassene. Skilt skal bestilles via sameiets vaktmester. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene og det er ikke tillatt med klistrelapper på postkassene. Klistrelapper og skrift på postkassene vil fjernes uten varsel. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse

§ 13 Regler for garasjeanlegg

Garasjeanlegget er forbeholdt parkering av registrerte motoriserte kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller parkere kjøretøy uten skilter på parkeringsplassene, med mindre styret samtykker. Garasjen skal ikke benyttes til lek, opphold eller annen aktivitet.

§ 14 Ladepunkt for el-bil o.l.

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.

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

§15 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

§ 16 Pålegg om salg og fravikelse - 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.

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

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

Utleie av seksjonen reduserer ikke sameiers plikter i forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for all bruk av seksjonen, herunder mislighold av personer i egen husstand, leietaker og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal.

Enhver aktivitet i strid med norsk lovgivning kan føre til utkastelse og tvangssalg. Mistanke om ulovlig aktivitet vil medføre anmeldelse til politimyndighet.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikrings selskap. Forsikringsdekning og ansvar er fordelt både på sameier og sameiet.

Styret er ansvarlig for at felles forsikring for sameiet tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Årsmøtet

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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.

Tidspunkt for årsmøtet
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.

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.

Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektene.

Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

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

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

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

Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
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. Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av dagens vedtekter

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.

§ 19 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret skal lede sameiets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter de forskrifter og pålegg som er gitt av årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. 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. 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.
Styret er vedtaksført når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

§ 20 Forretningsfører og ansatte

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt driftsleder og vaktmester, avtale honorar, lønn og arbeidsinstruks og følge opp disse.
Hvis en ansatt ikke oppfyller sine plikter, kan vedkommende sies opp av styret.
Forretningsførsel utføres av forretningsfører i henhold til skriftlig kontrakt.

§ 21 Forholdet til eierseksjonsloven

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

VEDTEKTER

for

Jesperud Boligsameie Org nr 971 285 923

Endret i samsvar med reglene i lov av 23. mai 1997 nr 31, endret i årsmøtet 27. april 1999, årsmøtet 29. april 2004, årsmøtet 26. april 2007, årsmøtet 24. april 2008, årsmøtet 3. mars 2009, årsmøtet 13. april 2011, årsmøtet 19. april 2012, årsmøtet 29. april 2015, årsmøtet 26. april 2017, årsmøtet 17. april 2018 og årsmøtet 30. juni 2020.

§ 1 Eiendommen

Sameiets navn er Jesperud boligsameie. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30.07.1986. Boligsameiet står på festetomt som leies av Oslo kommune. Festetomten er registrert med gnr 100, bnr 54.

Tomten og de deler av bebyggelsen som ikke er seksjoner er fellesareal.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 360 seksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som definerer sameieandelens størrelse basert på den enkelte seksjons bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse).

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser.

Fellesarealene omfatter hele bygningskroppen med tak, bærende konstruksjoner, hovedinngangsdører, ganger, gangvinduer, trapperom, andre fellesrom og utearealet. Rør for vann og avløp fram til stoppekranene, ventilasjonskanaler og elektriske stigeledninger fram til seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme gjelder tekniske installasjoner for felles varmtvannsforsyning og andre installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

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

§ 3 Betaling og fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av første ledd.

Kostnader for spesielle prosjekter som kun vedrører garasjeanlegget fordeles på de sameierne som disponerer biloppstillingsplass.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

§ 4 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. §7. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene.

Styret skal påse at pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende sikkerhet og vedlikehold av eiendommen blir gjennomført.

§ 5 Rett til bruk

Seksjonene i Jesperud boligsameie kan kun benyttes til boligformål. (Se for øvrig begrensinger § 9).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet for i samsvar med det styret til enhver tid fastsetter. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon, plikter sameieren å gi adkomst til sin seksjon når dette er nødvendig av hensyn til sameiets vedlikeholdsarbeider og forebyggende sikkerhetskontroller. Det kan være behov for å kontrollere for eksempel

elektrisk anlegg, brannvernutstyr og rørinstallasjoner. Dette gjelder både leilighet, bod og garasjeplass.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ubehag for andre sameiere.

Endringer i bruksenheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner er ikke tillatt.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter og/eller andre installasjoner til sameiets felles ventilasjonsanlegg.

Seksjonseier kan ikke selv legge fliser eller engasjere firma til å legge fliser på eget balkong/ terrassegulv. Slike arbeider skal utføres av det firma som styret godkjenner i garantitiden på 5 år, og for seksjonseiers egen regning.

Seksjonseier kan selv beplante balkongkasser, men beplantning skal ikke være høyere enn 60 cm. Det er ikke tillatt med høye busker/«trelignende» vekster da disse kan lage rotsystem som skader betongen/øker korrosjonsfare.

§6 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjoner som ikke har balkong men direkte adgang til grøntarealet fra balkongdør der skillevegger er montert mellom leilighetene, disponerer et område som er avgrenset av leilighetens 7 meter bredde og 1,85 meter dybde ut fra gjeldende skillevegger. Seksjonseier har rett til å etablere platting med rekkverk innenfor dette området.

Eneretten gjelder frem til 1.1.2048. Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Utvidelse eller etablering av nye arealer med eneretts krever vedtektsendring på årsmøtet etter eierseksjonslovens §25. Endringer i alle etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

For enerettsarealet gjelder følgende i forhold til bruk og vedlikehold:

- Seksjonseier har rett til å etablere rekkverk rundt plattingene, men plikter å følge styrets retningslinjer i forhold til høyde og utforming.

- Seksjonseier plikter for egen regning å vedlikeholde plattinger og rekkverk slik at dette ikke fremstår som slitt og har negativ innvirkning utseendemessig på sameiets fellesområder.

- Plattinger skal ikke benyttes til lagringsplass for søppel eller gjenstander som ikke naturlig hører til bruken av plattingene. Det er ikke tillatt med parabolantenner på plattingene som ikke skjules av rekkverk.

§ 7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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. Seksjonseiernes 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) vann- og avløpsrør innenfor stoppekran, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, utvendig panel og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk. Seksjonseieren er også ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

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

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

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

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

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

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

Sameieren skal utføre sitt vedlikehold forsvarlig. Det kreves derfor at man benytter autorisert fagpersonell der dette følger av offentlige forskrifter. Dette gjelder typisk for rørarbeid og elektriske installasjoner.

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren.

Det er et krav at seksjonen har fungerende stoppekraner, som skal skiftes ut periodisk, for at sameiets forsikring skal gjelde ved vannskader. Stoppekranene skal være lett tilgjengelig. Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også ansvaret for at det finnes fungerende brannvernutstyr forskriftsmessig plassert i boligen. Dette innebærer periodisk utskiftning av brannslukningsapparat og batteri/røykvarslere.

Seksjonseier må gi sameiets representanter adgang til seksjonene for nødvendig kartlegging/inspeksjon av brannvern, sikkerhet, rørinstallasjoner og elektrisk anlegg. Sameiet må varsle seksjonseierne i rimelig tid om slik befaring.

Sameier skal umiddelbart melde fra om vannskade og annen skade som kan medføre skade eller ulempe for andre beboere.

Alle beboere plikter å bidra til å holde fellesareal i orden.

Sameiets ventilasjonsanlegg er avhengig av tilluft og godt avtrekk for å fungere. Seksjonseier plikter å holde alle avtrekks- og lufteventiler åpne og rense disse regelmessig. Vindusventiler skal også til enhver tid være i åpen posisjon. Seksjonseier skal jevnlig sørge for gjennomutlufting av boligen (full utlufting med åpne vinduer i 5-10 minutter), og dette er spesielt viktig om sommeren da temperaturforskjellene mellom inne- og utetemperatur er liten og den naturlige avtrekksventilasjonen er dårlig. Det er ikke tillatt å koble til elektriske/mekaniske vifter til sameiets ventilasjonskanaler. Dersom brudd på bestemmelsene fører til behov for kontroll av leilighetene/anlegget og pålegg om retting, plikter seksjonseier å erstatte sameiets kostnader til befaringer og kontroll av ventilasjonen, jf. eierseksjonslovens §34.

§ 8 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over seksjonen, med unntak av begrensninger som følge av disse vedtektene og eierseksjonsloven. Rettslig rådighet innebærer rett til salg, utleie og pantsettelse. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

Ethvert salg av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører ved eierskiftemelding fra selger eller megler så snart kjøpekontrakt er inngått. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
Utleie av seksjon skal meldes skriftlig til styret på fastsatt skjema. Dette gjelder også ved bytte av leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon, som garasjeplass eller bod. Seksjonseier skal ved utleie forsikre seg om at leietaker har gjennomgått og forstått husordensregler og vedtekter før innflytting. Denne bestemmelsen gjelder også arbeidsgivere som overlater bruken av boligen til ansatte.

Der leietaker er fremmedspråklig har sameier et særskilt ansvar med å sørge for at husordensregler og vedtekter blir gjennomgått og forstått før innflytting.
Brudd på meldeplikt ses på som mislighold, se § 12.

Tilleggsdeler kan kun leies ut til sameiets beboere.

Sameierne har ingen forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ingen oppløsningsrett.

§ 9 Lov- og vedtektsbestemt panterett

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.

§ 10 Begrensning i rådighet

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

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Styret kan bare gripe inn i sameiers bruk av seksjonen dersom bruken er til skade og ulempe for andre sameiere eller sameiet som helhet. Herunder feil bruk eller manglende vedlikehold som medfører skader på bygningsmassen.

§ 11 Kameraovervåkning

Årsmøtet kan med alminnelig flertall i styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåkning av eiendommens fellesarealer.

§ 12 Ordensregler

Boligsameiet har i tillegg til disse vedtektene husordensregler som må følges av alle sameiere, leietagere og besøkende. Årsmøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen og såfremt ordensreglene for dyrehold følges.

Det er kun tillatt å benytte skilt fra leverandør av postkassene. Skilt skal bestilles via sameiets vaktmester. Det er ikke tillatt å skrive på postkassene og det er ikke tillatt med klistrelapper på postkassene. Klistrelapper og skrift på postkassene vil fjernes uten varsel. Seksjonseier er ansvarlig for utgifter til reparasjon av postkasser og postkasselåser, herunder postkassedører som må skiftes grunnet skrift på disse

§ 13 Regler for garasjeanlegg

Garasjeanlegget er forbeholdt parkering av registrerte motoriserte kjøretøy. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplasser til lagring eller parkere kjøretøy uten skilter på parkeringsplassene, med mindre styret samtykker. Garasjen skal ikke benyttes til lek, opphold eller annen aktivitet.

§ 14 Ladepunkt for el-bil o.l.

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.

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

§15 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 16 Pålegg om salg og fravikelse - 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.

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

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

Utleie av seksjonen reduserer ikke sameiers plikter i forhold til sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for all bruk av seksjonen, herunder mislighold av personer i egen husstand, leietaker og andre som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal.

Enhver aktivitet i strid med norsk lovgivning kan føre til utkastelse og tvangssalg. Mistanke om ulovlig aktivitet vil medføre anmeldelse til politimyndighet.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent forsikrings selskap. Forsikringsdekning og ansvar er fordelt både på sameier og sameiet.

Styret er ansvarlig for at felles forsikring for sameiet tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Årsmøtet

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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.

Tidspunkt for årsmøtet

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.

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.

Innkalling til årsmøte
Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektene.

Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning dersom det er avgitt slik beretning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. 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.

Hvem kan delta i årsmøtet
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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

Møteledelse og protokoll
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
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. Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet

tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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.

Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av dagens vedtekter

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.

§ 19 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Styret har ansvar for vedlikehold og drift av eiendommen, og skal sørge for forvaltningen av sameiets anliggender. Styret skal lede sameiets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter, og etter de forskrifter og pålegg som er gitt av årsmøtet.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. 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. 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.
Styret er vedtaksført når minst tre styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

§ 20 Forretningsfører og ansatte

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt driftsleder og vaktmester, avtale honorar, lønn og arbeidsinstruks og følge opp disse.
Hvis en ansatt ikke oppfyller sine plikter, kan vedkommende sies opp av styret.
Forretningsførsel utføres av forretningsfører i henhold til skriftlig kontrakt.

§ 21 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie

Tid og sted: Tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Bomberommet Fossumberget 48

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Forslag fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52 om vedtektsendring snømåking

5.2 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om nye ordensregler

5.3 Forslag om instruks for valgkomiteen fra Christina Hovda Fossumberget 26

5.4 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å øke prisen for bompassering fra kr. 20,- til kr. 30,-

5.5 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning ved bom

5.6 Forslag fra Pål Stuvland Fossumberget 50 - tillate deltidsleie for inntil 16 leietakere (8 samtidig)

5.7 Forslag fra valgkomitéen om reduksjon av antall styremedlemmer kommende periode

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes på samme nivå som i 2022 og 2023 i tråd med det som er budsjettert for 2024. Det foreslås et samlet styrehonorar på kr. 481.000, -, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 481 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52 om vedtektsendring snømåking

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Vedtektene har i dag følgende bestemmelse om snømåking i §7:

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren.

Det foreslås å legge til følgende tekst som tillegg til bestemmelsen:

Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø fra sidene og ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.

Forslag til vedtak: Avsnittet i vedtektenes §7 endre til følgende (ny tekst i fet skrift):

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. ***Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø fra sidene og ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.***

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forslaget og anbefaler årsmøtet å stemme for forslaget. Vedtektsendringer må vedtas med kvalifisert flertall av de avgitte stemmer (2/3) etter eierseksjonslovens §27.

5.2 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om nye ordensregler

Forslagsstiller fremmer forslag om ny bestemmelse i ordensreglene.

Forslag til vedtak: Det foreslås følgende nytt punkt B4 i ordensreglementet:

Det er ikke tillatt å ha uteaktiviteter inne i leiligheter - dvs hopping, løping, , dansing mm., pga. at blokkene er dårlig isolert og sånne aktiviteter påvirker negativt på livskvalitet og helse til naboer, som kan ikke få ro og fred i sine leiligheter».

Styrets innstilling: Styret mener forslaget til ny ordensregel er vanskelig å følge opp. Det vil være vanskelig å vurdere hva som er «uteaktiviteter», og det kan eksempelvis ikke settes noe generelt forbud mot dansing i boligene.

Styret anser at de generelle bestemmelsene i ordensreglenes punkt B1 og eierseksjonslovens §25 er tilstrekkelige:

Beboerne i sameiet oppfordres til å vise hensyn ovenfor naboene. Det skal være alminnelig ro i sameiet mellom kl 22:00 og 08:00 og mellom kl. 22:00 og 10:00 helg/helligdager.

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

Styret anbefaler at forslaget avvises.

5.3 Forslag om instruks for valgkomiteen fra Christina Hovda Fossumberget 26

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Sameiet har i dag ingen instruks for valgkomiteen, men styret sender ut en informasjon til valgkomiteen hvert år. Forslaget om instruks for valgkomiteen er basert på denne informasjonen, og informasjon/rettledning blir da gjort som gjeldende instruks for valgkomiteen. Jeg mener det er viktig med følgende momenter:

- Kandidater som foreslås av valgkomiteen skal være kjent i forkant av årsmøtet, og valgkomiteens innstilling skal derfor legges ved innkalling til årsmøtet.

- Valgkomiteens innstilling skal begrunnes og det skal vedlegges relevant informasjon om kandidatene.

Årsmøtet kan da i forkant av generalforsamlingen ha kunnskap om hvilke kandidater som foreslås av valgkomiteen og få relevant informasjon om disse (mine endringer er markert i fet skrift).

Forslag til vedtak: Det vedtas følgende instruks for valgkomiteen:

INSTRUKS FOR VALGKOMITEEN I JESPERUD BOLIGSAMEIE

Jesperud boligsameie er et eierseksjonssameie med 360 seksjoner, og valgkomiteens oppgave er å finne frem til kandidater som vil gjøre en god jobb for sameiet/sameierne i styret.

*1. Informasjon som **skal** gis til aktuelle kandidater til styreverv:*

Oppgaven som styreleder/styremedlem innebærer et stort ansvar. Ved å påta seg et styreverv forplikter man seg til å gjøre seg kjent med og jobbe i tråd med eierseksjonsloven og øvrig lovverk, sameiets vedtekter, husordensregler og årsmøtets vedtak.

Styret kan ikke selv inneha kompetanse på alle områder, men må hente inn faglig bistand og kompetanse fra eksterne leverandører der det er nødvendig.

Styrets arbeidsoppgaver er varierte og kan være utfordrende. Oppgavene kan spenne fra å gi beboerne informasjon, til å behandle klagesaker til store rehabiliteringsprosjekter. Styrets hovedoppgaver vil normalt være:

- ivareta vedlikehold av bygningsmassen/uteområder

- inngå avtaler med forretningsfører og andre eksterne leverandører og følge opp avtalene

- følge opp sameiets ansatte (vaktmestere)

- behandle innkomne saker på styremøter

- forberede og gjennomføre sameiermøter

- ivareta HMS (helse- miljø og sikkerhet)

- sørge for god økonomistyring og regnskapsførsel

- ivareta daglig drift i sameiet

- informasjon og kommunikasjon med beboere

- behandle forsikringssaker, registrere utleie og overdragelser

Styret og tillitsvalgte skal representere alle sameiere, og ivareta likhetsprinsippet mellom seksjonseierne.

Styrearbeid er både interessant og lærerikt, samtidig som det forutsetter at man er villig til å bruke tid på styrevervet. Styremedlemmer må bruke tid på styrearbeidet utover styremøtene som holdes ca. 1 gang pr mnd. Årsmøtet fastsetter styrehonorar som godtgjørelse for arbeidet.

2. Valgkomiteens uavhengighet

Valgkomiteen skal arbeide uavhengig av styret, men det er likevel ofte naturlig å ta kontakt med styreleder/styremedlemmer for å høre deres vurdering av hvordan det sittende styret fungerer og hvilke behov man mener sameiet har for kompetanse eller spesielle behov i forhold til bestemte oppgaver styret utfører.

3. Tjenestetid (eierseksjonslovens §55)

- Styrets leder og styremedlemmer velges normalt for to år av gangen.

- Varamedlemmer velges for ett år av gangen, og har ikke stemmerett på styremøter med mindre de møter for et styremedlem som har forfall.

- Årsmøtet kan velge ny styreleder/styremedlem før tjenestetiden utgår, dersom disse ønsker å trekke seg før tjenestetiden utløper og/eller man vurderer at vedkommende ikke har utført styrearbeidet godt nok.

4. Styrets kompetanse

Det kreves ikke spesielle krav for kompetanse for å være styremedlem. Det viktigste er at styremedlemmene er villig til å bidra aktivt i styrearbeidet, og sette seg inn i saker og regelverk. Valgkomiteen skal i sitt arbeid likevel vurdere kunnskap, innsats mv. og forsøke å sette sammen et styre som samlet kan gjøre en best mulig jobb for sameiet.

Det er ikke krav om at tillitsvalgte bor i sameiet eller er seksjonseiere, men det er alltid en fordel om i hvert fall et flertall i styret har nær tilknytning til sameiet.

Dersom valgkomiteen vurderer ekstern/profesjonelle styreleder, bør dette vurderes opp mot sameiets behov for kompetanse generelt eller i forbindelse med bestemte utfordringer. Det kan også være behov for opplæring av øvrige styremedlemmer eller behov for å systematisere styrearbeidet. Valgkomiteen bør da vurdere sameiets behov opp mot den ekstrakostnad eksterne/profesjonelle styreledere normalt representerer.

5. Valgkomiteens innstilling

Det er årsmøtet som velger styremedlemmer, men valgkomiteens innstilling blir ofte fulgt og de ivaretar derfor en viktig oppgave for sameiet. Det er derfor av stor betydning at valgkomiteen gjør et grundig arbeid for å finne egnede kandidater. Det er ikke tilstrekkelig at noen oppfattes som en hyggelig nabo, valgkomiteen skal vurdere hva kandidater kan bidra med og om de er villige til å legge innsats i vervet.

Valgkomiteens innstilling skal legges ved innkalling til årsmøtet. Styret gir valgkomiteen beskjed om når innstillingen må foreligge for å bli trykket i innkallingen.

6. Styrets sammensetning

Vedtektenes §18 har følgende bestemmelse om styresammensetning:

"Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem."

Valgkomiteen kan foreslå å øke eller å redusere antall styremedlemmer iht. vedtektene.

7. Bistand fra styret

Styret sender valgkomiteen denne instruks, informasjon om hvilke styremedlemmer som er på valg, og protokoll fra forrige årsmøte.

Styret/vaktmester kan være behjelpelig med å distribuere informasjon fra valgkomiteen til seksjonseiere.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forslaget og anbefaler at det vedtas.

5.4 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å øke prisen for bompassering fra kr. 20,- til kr. 30,-

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Bompassering og langvarig parkering til kr. 20,- er svært billig sammenlignet med beboerparkeringen utenfor bommen og det er forståelig da at ordningen misbrukes.

Forslag til vedtak: Bompassering økes fra dagens nivå på kr. 20,- til kr. 30,-

5.5 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning ved bom

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Forslag til vedtak: Styret bør utrede muligheten til å sette opp kamera med skiltgjenkjenning slik at alle som parkerer ut over tillat tid får en parkeringsbot. Parkeringsbot bør tilfalle sameiet med fratrekk av eventuelle administrasjonskostnader!

Sameiet opprettholder ordningen med at de som har behov for fri innkjøring av ulike årsaker får tillatelse til det!

Styrets innstilling: Styret er enig i at saken bør utredes slik at årsmøtet kan ta stilling til saken når økonomiske og praktiske konsekvenser er klarlagt. Styrets innstilling er at styret undersøker løsninger og priser med forskjellige leverandører og deretter fremmer saken for årsmøtet. Det foreslås følgende vedtak:

Styret henter inn tilbud og utreder praktiske forhold ved innføring av skiltgjenkjenning og legger deretter saken frem for årsmøtet.

5.6 Forslag fra Pål Stuvland Fossumberget 50 - tillate deltidsleie for inntil 16 leietakere (8 samtidig)

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Jeg ønsker følgende sak behandlet på sameiermøtet/årsmøtet, da nedenfor nevnte endring i leieform kan sies å være «tilrettelegging» for totalt flere beboere enn vanlig iht eierseksjonslovens paragraf 49g, og dermed krever 2/3 flertall ved årsmøtet for å kunne gjennomføres:

Søknad om utleie med 50% botid:

Etter krav fra styret om reduksjon av antall beboere i min boenhet til totalt åtte personer, så ønsker jeg å komme styret i møte ved å omgjøre disse åtte fulltidsboende til deltidsboende med samme botid:

BOTID

- 1 fulltidsboende (100%) = 2x 50% deltidsboende. Botiden og belastningen vil således bli lik eller mindre, selv om én fulltidsboende erstattes med to deltidsboende.

UTSKIFTING

- Med minimum 90 dagers leieperiode for deltidsboende (vs. minimum 30 dagers leieperiode for fulltidsboende) vil utskiftingen bli mindre hyppig.

Dersom det ikke gis 2/3 flertall for søknaden, så vil jeg i stedet vurdere å igjen leie ut til inntil 15 fulltidsboende, ettersom dette antallet fulltidsboende ikke krever spesiell tilrettelegging, men kun vanlig utleie med romdeling (færre enn to køyesenger per soverom). Disse sengeplassene (15) er allerede på plass og klare til utleie, der 13 har vært i samtidig bruk tidligere — og det fungerte godt.

Etter rådføring med jurister vurderer jeg i tillegg å kreve kompensasjon i forliksrådet, ev. tingretten for tapt leieinntekt fra og med desember 2023, ettersom styret har krevd en begrensning av beboere i min boenhet, noe jeg ikke ser det foreligger rettslig grunnlag for som saken står. Dette beløpet estimeres til 17.500/mnd for måneder hvor styrets krav til åtte beboere er fullstendig oppfylt, og vil kreves erstattet for alle måneder der rettmessig utleie urettmessig er/blir søkt forhindret. Det vurderes også opprettet forsikringssak via mitt forsikringsselskap gjeldende samme tap.

Min søknad her om omgjøring av de nåværende åtte beboerne til deltidsbeboere (1:2) er dermed et forsøk på å nå en minnelig løsning før full utleie samt erstatningskrav blir aktuelt.

NB: Så lenge deltidsløsningen kan gjennomføres som tenkt, så er det ikke aktuelt for min del verken med full utleie av 15 sengeplasser eller krav om dekket tap av leieinntekt i forliksrådet.

Tanken er å gradvis implementere deltidsløsningen uten merkbar forskjell fra dagens modell (åtte beboere); i praksis status quo, og i tråd med eksisterende avtale med styret.

Forslag til vedtak: 1: Det godkjennes at de per nå 8 fulltidsbeboerne i snr 213 (leil 103) i Fossumberget 50 kan omgjøres til deltidsbeboere, der 1 fulltidsbeboer omgjøres til 2 deltidsbeboere (botid á 50% per mnd., der total botid ikke overskrider 8 fulltidsboende).

2: Erstatningskrav for tapt foregående leieinntekt skal ikke framlegges så lenge denne deltidsmodellen tillates på samme måte som ordinær utleie til åtte.

3: Om det viser seg at deltidsmodellen utgjør en vesentlig ulempe i forhold til åtte fulltidsboende kan godkjenningen trekkes tilbake.

Styrets innstilling: Forslagsstiller har drevet omfattende utleie tidligere hvor det er satt inn køyesenger på soverommene. Etter klager fra øvrige seksjonseiere har styret fulgt opp dette og gitt pålegg om å redusere utleievirksomheten.

Det har vært omfattende korrespondanse i saken, både i forhold til sameiets vedtekter og eierseksjonsloven som har følgende ordlyd:

Seksjonen kan kun benyttes til beboelse. Dvs. at seksjonseierne ikke kan omgjøre leiligheten til forretningsformål. Dette inkluderer også ombygging med tanke på utstrakt hybelutleie/kollektivdrift.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om…

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

Styret er av den oppfatning at leiligheten både er ombygd med nytt grovkjøkken selv om dette er utført av tidligere eier, og at det utgjør tilrettelegging i seg selv å installere køyesenger med mange sengeplasser i hvert soverom.

Etter mye dialog vedtok styret at dersom man ikke reduserte utleien til et nivå hvor maksimalt 8 personer bor i boligen samtidig (4 soverom) ville vi følge opp saken rettslig med det som etter vår oppfatning vil utgjøre et mislighold. Styret fikk da beskjed om at Stuvland ville rette seg etter dette, men uten å informere styret la Stuvland opp til deltidsleieforhold med flere leietakere slik han beskriver i forslaget beskriver (selv om det da skulle være «deltidsboende»). Styret har etter dette meddelt at vi ikke aksepterer dette. Seksjonseier har som alle andre rett til å fremme forslag for årsmøtet når han er uenig i styrets vedtak.

Styret anbefaler sterkt årsmøtet om å avvise forslaget.
En ordning som foreslått vil undergrave prinsippet som årsmøtet tidligere har fastsatt i vedtektene om å begrense hybelutleie og kollektivdrift. Bakgrunnen for at man ønsker å begrense denne type utleie er blant annet belastningen dette får for naboer med mye trafikk og inn/utflytting. Erfaringsmessig gir mange leietakere også mer støy, økt belastning i forhold til felles vedlikehold og for fellesfunksjoner som renovasjon mv.

Styret anbefaler videre at man ikke lar seg true av erstatningskravet som det vises til i forslaget. Etter vårt syn er det svært lite sannsynlig at et slikt søksmål vil føre frem (eller at forslagsstiller overhodet vil forsøke et søksmål), og sameiet vil også kunne ha fordel av å få avklart spørsmålet rettslig. Etter styrets oppfatning kan selv 8 personer være «flere

personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning».

5.7 Forslag fra valgkomitéen om reduksjon av antall styremedlemmer kommende periode

Valgkomiteen foreslår å redusere antall styremedlemmer fra 4 som vi har i dag til 3 styremedlemmer + styreleder for neste periode.

Bakgrunn for forslaget:

Styret har i flere omganger varslet økte felleskostnader, og med bakgrunn i færre prosjekter og mindre belastning på styremedlemmer så er det nå tid for å redusere antall styremedlemmer samt redusere styrehonoraret med tilsvarende beløp.

I vedtektene står det følgende *«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem».*

Når vi i tillegg vet at Obos gjennomførte en undersøkelse av gjennomsnittlig styrehonorar i 2023 hvor gjennomsnittlig honorar for boligselskap med over 250 leiligheter utgjorde kr. 1192,- pr. bolig som for Jesperud tilsvarer kr. 429.120, -. Styrehonoraret for Jesperud i 2023 lå til sammenligning på kr. 481.000, -, som er 12% over gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS forvaltede boligselskap!

Dersom forslaget vedtas om å redusere antall styremedlemmer, så vil 3 av 4 styremedlemmer være på valg i 2025. For å sikre kontinuitet i styret slik at kun 2 skiftes ut hvert år foreslås det at man i 2025 velger enten styreleder eller ett av de to styremedlemmene for kun 1 år (årsmøtet kan fastsette kortere tjenestetid enn normalen på 2 år – jf. eierseksjonslovens §55).

Dersom det i enkelte perioder skulle være økt belastning og behov for flere i styret, så kan varamedlem delta.

Forslag til vedtak: Antall styremedlemmer reduseres fra 4 til 3 for perioden 2024 til 2025.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem, Erik Christian Green
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Inger Marie Liepelt
Varamedlem, Jon Langseth

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Branko Tomov Tollofsen og Erik Christian Green er på valg. Styremedlem Inger Marie Liepelt har meddelt at hun stiller sin plass til disposisjon etter ett år grunnet flytting til København i forbindelse med jobb.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Jon Langseth er på valg. Det skal velges ett varamedlem til styret.

6.3 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	1 357 627	867 578
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	3 500 034	-1 691 213
Tilbakefŋring av avskrivning	52 686	52 686
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 001 725	2 128 575
B. Endring arbeidskapital	550 996	490 049
C. Arbeidskapital	1 908 622	1 357 627
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	5 117 684	2 981 208
Kortsiktiggjeld	-3 209 062	-1 623 582
C Arbeidskapital	1 908 622	1 357 627

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 J esperud Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	18 720 293	16 944 053	18 514 548	19 556 211
Sum leieinntekt		18 720 293	16 944 053	18 514 548	19 556 211
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	209 747	183 756	163 996	167 000
Sum annen inntekt		209 747	183 756	163 996	167 000
Sum inntekt		18 930 040	17 127 809	18 678 544	19 723 211
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	783 843	754 653	795 000	817 000
Styrehonorar	3	481 000	481 000	481 000	481 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	52 686	52 686	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		538 179	1 266 014	1 100 000	800 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	933 978	920 681	1 060 000	1 049 000
Kommunale avgifter/renovasjon		3 348 740	2 745 205	3 395 000	4 169 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	20 838	17 216	22 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	133 660	158 005	177 500	142 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 276 606	6 029 476	1 916 000	2 464 000
Revisjonshonorar		19 919	18 635	19 000	21 000
Forretningsførerhonorar		338 679	346 005	356 000	348 000
Andre honorar		376 638	511 766	400 000	365 000
Kontorkostnad		13 909	16 512	11 000	12 000
TV/bredb³ nd		2 080 118	1 889 249	2 109 250	2 205 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		85 802	73 977	57 000	72 000
Kontingenter og gaver		5 050	5 050	0	0
Forsikringer		1 376 143	1 502 596	1 605 000	1 420 187
Andre kostnader		488 048	401 225	520 000	559 000
Sum kostnad		13 353 836	17 189 951	14 023 750	14 946 187
Driftsresultat før IN		5 576 204	-62 142	4 654 794	4 777 024
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		618 242	131 643	0	0
Driftsresultat etter IN		6 194 446	69 501	4 654 794	4 777 024
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 147	42 647	0	0
Rentekostnad		2 750 559	1 803 360	2 078 983	2 919 080
Netto finansposter		2 694 412	1 760 713	2 078 983	2 919 080
Årsresultat		3 500 034	-1 691 213	2 575 811	1 857 944
Overført sameiekapital		3 500 034	-1 691 213	0	0
SUM OVERFØRINGER		3 500 034	-1 691 213	0	0

Balanse 2023 Jesperud Boligsameie

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	255 307	307 993
Sum anleggsmidler		255 307	307 993
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		160 822	107 691
Kostnader til avregning		1 716 761	1 514 073
Andre kortsiktige fordringer		36 346	18 053
Forskuddsbetalte kostnader		822 982	655 332
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		28 504	16 110
Innest³ ende bank		2 352 269	669 948
Sum omløpsmidler		5 117 684	2 981 208
SUM EIENDELER		5 372 991	3 289 201

Balanse 2023 Jesperud Boligsameie

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-45 601 079	-49 101 113
Sum opptjent egenkapital		-45 601 079	-49 101 113
Sum egenkapital	9	-45 601 079	-49 101 113
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	47 765 008	50 766 733
Sum langsiktig gjeld		47 765 008	50 766 733
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		45 970	27 388
Leverandørgjeld		844 026	762 998
Skyldig off. myndigheter		67 454	69 954
Påløpne renter		16 881	516 800
A konto til avregning		1 963 562	0
Annen kortsiktig gjeld		271 169	246 441
Sum kortsiktig gjeld		3 209 062	1 623 582
Sum gjeld		50 974 070	52 390 315
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 372 991	3 289 201

Sted:_____ Dato:_____

Henning Hoel
Styreleder

Inger Marie Liepelt
Styremedlem

Mehtab Afsar
Styremedlem

Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem

Erik Christian Green
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets l³ n.
Nedkvitteringen inntektsfŋres direkte i resultatregnskapet p³ konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l³ n.

Strŋm blir avregnet av Brunata den 31.12. hvert ³ r, og faktureres andelseierene p³ fŋlgende ³ r.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	11 209 224	10 525 740
3609 Leie parkering	860 640	856 460
3618 Leietillegg strøm	104 129	221 467
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 892 160	1 550 880
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 730 137	1 669 509
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 896 284	2 092 276
3690 Kommunalt leietillegg	27 720	27 720
Sum	18 720 293	16 944 053

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	41 979	20 620
3999 Inntekt bom	167 768	163 136
Sum	209 747	183 756

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	444 615	426 923
5102 Overtid fra lønnssystemet	49 311	33 368
5129 Annen lønn fra lønnssystemet	62 500	65 000
5150 Påpne feriepenger	66 771	63 035
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	147 253	144 173
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	9 415	8 888
5753 Tjenestepensjon OTP	2 528	11 817
5990 Andre personalkostnader	1 450	1 450
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	481 000	481 000
Sum	1 264 843	1 235 653

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 1

Note 4 - Varige driftsmidler

	Kameraoverv³kir	Snøplog	Spider	Snøfreser	Feiemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	207 731	63 375	162 500	61 625	79 375
¡rets tilgang :	0	0	0	0	0
¡rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	207 731	63 375	162 500	61 625	79 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	86 555	13 203	78 542	61 625	79 375
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokførtverdi pr.31.12:	121 177	50 172	83 958	0	0
¡rets avskrivninger :	13 849	6 337	32 500	0	0
Anskaffelses³r :	2017	2021	2021	2009	2010
Antatt levetid i ³r :	15	10	5	10	10

Sameiet best³r av 360 seksjoner.
Eiendommer er oppført p³ g.nr 100, b.nr 54 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 35 394 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP614062.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Vaktmestertjeneste	76 331	60 431
6360 Annet renhold	55 604	53 961
6361 Fast renhold	420 828	458 629
6362 Skadedyrutryddelse	39 305	32 912
6364 Matteleie	91 400	81 432
6391 Snøm³king/strøing/feiing	39 813	50 449
6392 Containerleie/tømming	207 930	182 867
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 768	0
Sum	933 978	920 681

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	13 816	10 308
6490 Leie av betalins system	7 022	6 908
Sum	20 838	17 216

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	9 626	7 274
6525 IT utstyr	0	3 990
6540 Inventar	12 329	0
6550 LyspÅrer, lysrør, sikringer o.l.	16 093	15 986
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	83 217	68 967
6552 Driftsmateriell	0	50 846
6570 Arbeidstøy	1 680	0
6581 Programvare	10 716	10 942
Sum	133 660	158 005

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	227 379	1 148 603
6602 Vedlikehold VVS	154 302	2 887 106
6603 Vedlikehold elektro	132 410	131 424
6605 Vedlikehold fellesanlegg	86 319	193 083
6608 Vedlikehold varmeanlegg	0	4 575
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³de	106 028	76 710
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	26 101	788 782
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	965 469	118 564
6630 Egenandel forsikring	33 000	30 000
6641 Malerarbeider	26 675	213 750
6643 Glassarbeid/Vindu	6 030	58 400
6644 Fasade/balkonger	1 375	76 125
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	7 701	55 992
6648 Vedlikehold dører og porter	486 842	214 163
6663 Vedlikehold ventilasjon	3 450	0
6668 Drift ventilasjon	13 525	32 200
Sum	2 276 606	6 029 476

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-49 101 113	3 500 034	-45 601 079
Sum opptjent egenkapital	-49 101 113	3 500 034	-45 601 079
Sum egenkapital	-49 101 113	3 500 034	-45 601 079

Balansen i ³ rsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag p³ l³ net.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
L³ nenummer:	94927044743	94927037577
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2020
Rentesats:	6.45 %	6.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.06.2039
Opprinnelig l³ nebelŋp:	4 500 000	51 061 700
L³ nesaldo 01.01:	4 413 218	45 854 840
Avdrag i perioden:	94 922	2 408 128
L³ nesaldo 31.12:	4 318 296	43 446 712
Saldo 5 ³ r frem i tid:	3 856 788	33 928 163

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927037577	22	161 006	3 542 132
	3	160 978	482 934
	22	158 425	3 485 350
	3	158 398	475 194
	2	157 456	314 912
	22	153 264	3 371 808
	2	153 236	306 472
	1	149 714	149 714
	23	148 102	3 406 346
	2	148 075	296 150
	23	142 941	3 287 643
	2	142 913	285 826
	1	139 391	139 391
	1	137 662	137 662
	14	135 198	1 892 772
	3	135 170	405 510
	2	130 036	260 072
	22	124 875	2 747 250
	1	123 820	123 820
	1	122 150	122 150
	3	121 325	363 975
	12	119 713	1 436 556
	1	116 163	116 163

Langsiktig gjeld

	12	114 552	1 374 624
	2	111 001	222 002
	7	109 390	765 730
	1	109 363	109 363
	4	105 840	423 360
	76	104 228	7 921 328
	11	104 201	1 146 211
	13	100 678	1 308 814
	2	100 651	201 302
	3	96 486	289 458
	3	95 776	287 328
	1	94 264	94 264
	2	92 936	185 872
	1	92 909	92 909
	2	91 242	182 484
	4	88 219	352 876
	1	87 652	87 652
	2	85 196	170 392
	1	85 169	85 169
	2	83 465	166 930
	1	81 834	81 834
	1	80 661	80 661
	1	74 616	74 616
	1	71 592	71 592
	1	71 028	71 028
	1	68 005	68 005
	2	65 547	131 094
	3	62 524	187 572
	1	62 496	62 496
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld I³ n 94927044743	30	15 068	452 040
	30	14 821	444 630
	30	14 327	429 810
	30	13 833	414 990
	30	13 339	400 170
	18	12 598	226 764
	2	12 104	24 208
	28	11 610	325 080
	15	11 116	166 740
	15	10 622	159 330
	15	10 128	151 920
	111	9 634	1 069 374
	6	8 893	53 358

Langsiktig gjeld

Forskuddsbetalte kapitalkostnader
Boligselskapet har tilrettelagt for forskuddsbetaling av kapitalkostnader for nedkvittering av hele eller deler av sameiets l³n.
Nedkvitteringen inntektsfŋres direkte i resultatregnskapet p³ konto 3995.
Sameiets eiere er solidarisk ansvarlige for sameiets l³n.

Selskapets eiere har et felles ansvar for l³neopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Jesperud Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Jesperud Boligsameie

Styreleder	Henning Hoel (sign.)	25.03.2024
Styremedlem	Branko Tomov Tollofsen (sign.)	16.03.2024
Styremedlem	Erik Christian Green (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Inger Marie Liepelt (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Mehtab Afsar (sign.)	25.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Jesperud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Jesperud Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo document key: 2PJGZ-UUYUS-10JLD-NEVNH-0WX5C-0Y6OS

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 2PJGZ-UUYUS-10JLD-NEVNH-0WX5C-0Y6OS

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-05 06:04:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2PJGZ-UUYUS-10JLD-NEVNH-0WX5C-0Y6OS

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

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

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

Årsmelding 2023 - Jesperud Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henning Hoel
Styremedlem, Branko Tomov Tollofsen
Styremedlem, Erik Christian Green
Styremedlem, Mehtab Afsar
Styremedlem, Inger Marie Liepelt
Varamedlem, Jon Langseth

Styret i Jesperud Boligsameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Jesperud Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Jesperud Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 971285923
Jesperud Boligsameie består av 360 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Jesperud Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP614062. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Jesperud Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret/sameiet har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Årlig gjennomgang HMS-system

- Kontroll av lekeplasser iht. jevnlige intervaller

- Hms-runde ansatte

- Kontroll av fellesareal iht. jevnlige intervaller (egenkontroll av bygninger)

- Legionellakontroll iht. jevnlige intervaller

- Kontroll av ventilasjonsanlegg

- brannvern kontroll av fellesarealer / boliger

- kontroll/service arbeidsutstyr

- kameraovervåkning, vektertjeneste

- Flere informasjonsbrev til sameiere, herunder brev med HMS-tiltak i boligene med svarskjema. Fulgt opp tilbakemeldinger fra skjemaene.

Vi har også fjernet lavthengende grener fra kaprifolene i sameiet slik at barn ikke skal få tak i bær.

Det er bestilt nytt brannvarslingsanlegg i Fossumberget 54-56 («langblokka»), og dette vil bli installert i løpet av 2024.

I sameiet ble det også oppdaget Faraomaur i noen leiligheter (uønsket maurart i Norge), og det er foretatt sanering av Anticimex i boligene (dekkes av bygningsforsikringen).

Styrets arbeid

Det sittende styret har i 2023 hatt 9 ordinære styremøter og behandlet 54 ordinære styresaker (i tillegg behandles i hvert styremøte HMS, orienteringssaker, og «vaktmestersaker».

De viktigste sakene styret har arbeidet med er:

VVS-prosjekt varmtvann

Prosjektet ble forsinket grunnet manglende levering av varmepumper fra utlandet, og overtakelsesforretning ble gjennomført 11.07.23.

Tiltak som er gjennomført i prosjektet er som følger:

- Generell utskifting av rør på alle beredersystemene. Rør beholdes kun der det er lagt riktige dimensjoner og rørene er i god forfatning, uten tegn på lekkasjer eller slitasje og det ikke er kappede og blindede rør.

- Alle varmtvannsrør isoleres med mineralullskåler og alle kaldtvannsrør isoleres med armaflex cellegummi eller tilsvarende kondensisolasjon.

- Fjerne og erstatte beredere i dårlig forfatning

- Montere ekspansjonskar med betydelig større ekspansjonsvolum og gjennomstrømningskar.

- Montere varmeveksler mellom forvarmet varmtvann og ettervarmet varmtvann.

- Gjennomføre fullstendig innregulering av anlegget med varmepumper, vannmengder og i forhold til optimalt pumpetrykk.

Etter overtakelse har styret fulgt opp mangler fra overtakelsesforretningen og disse er nå utbedret. Det er fortsatt 2023 noen leiligheter som har hatt problemer med varmtvannet. Det er forskjellige årsaker til dette, både har det vært tiltak utført som retting av leveransen og det har vært interne feil i boligene (eksempelvis dårlige blandebatterier).

Enkelte forhold er fortsatt ikke avklart, og styret har i 2024 bl.a. bestilt utskiftning av sirkulasjonspumper i ett berederrom der disse ikke fungerte optimalt (var ikke en del av prosjektet).

Det skal gjennomføre 1-års befaring i 2024, og det er derfor viktig at alle som opplever problemer med varmtvann kontakter styret (helst direkte til styreleder på e-post henning@ahw.no)

Elbil-plasser

Styret har fra og med 1.7.2023 gått over til månedlig fakturering via ekstern leverandør Movel.

Vannmålere

Styret har fulgt opp årsmøtets vedtak om installasjon av nye vannmålere.

Styret mottar rapporter over forbruk fra Ista som avregnes mot akontobeløp av Usbl.

Styret har fått forespørsel om avregninger kan foretas hyppigere enn en gang i året, men det vil også medføre betydelig høyere administrasjonskostnader så vi avventer dette inntil videre. Styret oppfordrer alle til å redusere eget forbruk og følge med på dette. Alle seksjonseiere har fått tilsendt brukernavn og passord slik at man kan følge med på eget

forbruk hos www.istaonline.no

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Styret har fulgt om årsmøtevedtak om mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld, og har sammen med forretningsfører iverksatt mulighet for å nedbetale andel fellesgjeld for det største lånet i sameiet.

Sameiets IN-ordning åpner for ekstraordinær nedbetaling av sameiets lån i Handelsbanken i forbindelse med låneforfallene 30. mars og 30. september. Minstebeløpet for nedbetalingen er kr. 100 000,-, unntatt når man innfrir fellesgjelden helt.

Det er en del administrasjon med individuell nedbetaling, og Usbl tar kr. 3.500,- pr innbetaling. Den enkelte bør derfor kun nedbetale større beløp individuelt og dersom man har ledig kapital eller lavere rente enn sameiets lån. Sameiet må låne uten sikkerhet i bygningsmassen og slike gjeldsbrevlån ligger normalt ca. 1% høyere enn det den enkelte kan oppnå med god sikkerhet i egen seksjon (i skrivende stund er renten på sameiets fellesgjeld 6,7% nominelt). Man kan sjekke egen andel fellesgjeld i skattemeldingen, årsoppgaven fra Usbl eller på «Bonabo» hos www.usbl.no

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale på sin fellesgjeld, må kontakte Usbl senest 1 måned før det aktuelle låneforfall ved å sende e-post til usbl@usbl.no og oppgi navn, adresse, leilighetsnummer og hvilke beløp man vil nedbetale ekstraordinært.

IN-ordningen medfører at giroer bare sendes ut for tre og tre måneder av gangen. Årsaken er at beløpet som skal dekke renter på IN-lån hvert kvartal blir regulert i henhold til renteendringene fra banken. Rentebeløpet på giroene vil altså variere ettersom lånerenten endres. Det vil ikke sendes ut varsler til eierne om disse renteendringene.

Bomiljø – vektertjenester - søppel

Styret anser at bomiljøet generelt er godt, og selv om vi har en del naboklager mv. er det ikke til å unngå i et stort sameie med 360 leiligheter.

Sameiet har opplevd en del problemer med uønsket opphold i garasjen, herunder råkjøring på nattestid, tyveri av dekk og mistanke om omsetning av narkotika.

Etter innføring av kameraovervåkning av fellesområdene med utrykning av vektertjenester ser vi en preventiv effekt og vi har hatt en betydelig nedgang i antall hendelser.

Vaktmester og styret bruker fortsatt mye tid på søppel som hensettes i fellesareal, utenfor søppelcontainerne og som kastes på bakken. Styret oppfordrer alle til å snakke med husstanden/leietakere/barn om dette slik at vi unngår å bruke mye ressurser, og kan ha det fint og hyggelig rundt oss hele tiden.

Kommunikasjon - hjemmeside

Styret har nå tatt i bruk e-post direkte til seksjonseiere/leietakere når det gis viktig informasjon. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på «Bonabo» hos Usbl hvis man ikke har gjort det. Her kan man også få opplysninger om egen leilighet, felleskostnader, årsoppgaver mv.

I tillegg benytter vaktmester Facebook-gruppen for å gi informasjon.

Styret oppfordrer primært til at man sender konkrete henvendelser pr e-post til styret@jesperudboligsameie.no eller direkte til styreleder på e-post henning@ahw.no

Problemer med matlukt - ventilasjon

Styret mottar fortsatt noen klager på at matlukt siver inn i leiligheter fra naboene. Dette skyldes at flere seksjonseiere har koblet kjøkkenvifte/ventilator til sameiets felles ventilasjonsanlegg. Matlukt går da inn i naboenes leiligheter. Styret henstiller derfor til alle seksjonseiere og leietakere om å umiddelbart koble fra kjøkkenventilatorer/vifter som er koblet til ventilasjonsanlegget da dette ikke er tillatt. Sameiere kan i stedet for å installere ventilatorer som har kullfilter og ikke trenger å kobles til ventilasjonsanlegget. Ved rensing/kontroll viser det seg stadig at enkelte kobler elektriske vifter til ventilasjonsanlegget som ødelegger den naturlige oppdriften. Styret har utferdiget pålegg om utbedring av ventilasjonsløsninger som er i strid med vedtektene, og følger opp retting fra den enkelte seksjonseier.

Naboklager - pålegg til beboere

Styret har i 2023 fått klager fra seksjonseiere på naboer, og også fra naboer som klager på hverandre. Antallet klager er fortsatt relativt lavt sett i forhold til antall boliger, og styrets inntrykk er at vi gjennomgående har et godt bomiljø i sameiet. Styret følger opp klagene på vanlig måte, men vi henstiller om at vi i sameiet vårt forsøker å bedre kommunikasjonen oss imellom. Styret anbefaler at man forsøker å snakke med den/de man klager på før eventuell klage sendes styret (konfliktnivået blir ikke alltid mindre ved at styret kobles inn).

Videre har styret også i 2023 måtte følge opp seksjonseiere som ikke overholder vedlikeholdsplikt / ordensregler, i hovedsak knyttet til utette våtrom, søppel i fellesareal/garasjer mv.

Ny avtale med Telia – bredbånd/TV

Styret har i dag avtale med Telenor.

Avtalen inneholder følgende:

- Bredbånd med hastighet 75 mbps.

- Modem (Eurodocsis 3.1 klargjort for høye hastigheter opp/ned)

- T-we boks II

- wifi-ruter inkludert "alltid Wifi-garanti»

- TV-pakke med 15 faste kanaler + 100 poeng til bruk i TV/innholdsuniverset. Man velger kanaler ved å registrere seg på «Min side» hos Telenor.

Etter å ha gjennomført informasjonsmøte og etterfølgende spørreundersøkelse har styret etter flere forhandlingsrunder inngått ny avtale med Telia. Spørreundersøkelsen viste at man ønsket en «stor» Tv-pakke tilsvarende avtalen vi har med Telenor i dag (Frihet M).

Etter undersøkelsen har styret jobbet videre med forhandlinger med Telenor og Telia (som har fleksibiliteten som var ønsket), inngikk ny avtale med Telia. Bakgrunnen for valget av leverandør var følgende:

- Prisen fra Telia (med oppgradering til Fibernett) var klart lavere. Avtalen var over kr. 1,7 mill. lavere i pris sett over bindingstiden på 5 år (kr. 369,- pr mnd. pr. leilighet).

- Telia hadde kortere bindingstid (5 år)

- Telia hadde størst fleksibilitet. I løsningen kan man løpende velge mellom forskjellige TV -pakker/kanaler. I tillegg kan den enkelte også bytte løpende mellom hastighet på bredbånd og TV-løsninger. Eksempelvis kan man bytte ut TV-kanalene helt i en periode hvor man har behov for høy hastighet på bredbånd, og så bytte tilbake igjen senere (og omvendt).

- Høyere grunnhastighet i standardpakke – 250 mbps.

- Alle får 5 ekstra TV-poeng uten ekstra kostnad (iht. rammeavtale med Usbl).

- Kostnadsfritt abonnement til Vaktmesterkontor/Styrerom

- Det skal ikke foretas KPI-justering av prisene før tidligst i 2026.

Dere finner mer informasjon om produktet som vil inngå i den kollektive avtalen her:

https://www.telia.no/borettslag/flex-universal-250/

Det er foreløpig ikke avtalt anleggsperiode, men trolig blir det oppstart over sommeren og ferdigstillelse i løpet av året.

Styret/Telia kommer tilbake med mer informasjon når vi nærmer oss installasjon/oppstart.

Fremtidig vedlikehold

Av planlagte vedlikeholdsarbeider fremover vil styret spesielt arbeide med:

- gjennomføre ettårsbefaring av entreprisen knyttet til VVS-anlegg og berederrom (se over)

- full rehabilitering av resterende tak (det er rehabilitert nytt tak i FB 54-56, og taket i FB24-28)

- vedlikeholdsspyling / kamerainspeksjon og evt. utbedring av enkelte felles avløpsrør

- vurdere evt. ytterligere bytte av garasjeporter (det er byttet 1 garasjeport)

- Vi vil i 2024 foreta forebyggende arbeider av betong i garasjen (hulkiler, og lokale katodiske anlegg).

- Nytt brannvarslingsanlegg i FB54-56 (se under HMS)

- Gjennomføre ventilasjonsrens i FB 42-52

- Etablere ventilasjon og tetting av etasjeskiller i deler av garasjeanlegget (innerst – tidligere tilfluktsrom).

- Utbedre takrenner og nedløp og evt. tiltak mot vannansamlinger på asfalt

- Starte vurdering/forprosjekt av uteområder generelt (lekeplasser, opphold mv.). Dette er tiltak som det finnes flere støtteordninger/mulighet for tilskudd til.

Oppsummering – økonomi

Styrets vurdering er at vi nå har gjennomført flere tunge og kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter de siste årene og at vi har en godt vedlikeholdt bygningsmasse, men med løpende behov for vedlikehold (se over).

Det er etter styrets syn viktig å løpende vedlikeholde bygningsmassen for å opprettholde en god langsiktig økonomistyring og sikre verdiene på bygningsmassen, og det vises her til avsnittet om fremtidig vedlikehold som bør gjennomføres.

Styret vil gjennomgå regnskapet på årsmøtet, men ønsker her i årsmeldingen å si noe overordnet om sameiets økonomiske stilling.

Det har også i 2023 vært en svært høy prisstigning som endte på 5,5% for 2023

(konsumprisindeks). KPI justert for avgiftsendringer og uten energivarer (KPI-JAE) gikk opp med hele 6,2 prosent i 2023 og er den høyeste som er målt siden beregningene startet i 2001.

Prisstigningen er enda høyere for enkelte av kostnadene i sameiet. Styret viser her særskilt til følgende:

- Kommunale avgifter fortsetter å øke dramatisk. De var i 2022 kr. 2.744.000, - og økte til kr. 3 348 740, - i 2023. For 2024 øker vann- og avløpsgebyr med ytterligere 20,7% og renovasjonsgebyret med 8%. Kommunale avgifter er for 2024 budsjettert med kr. 4.169.000,- og utgjør nå over 23% av totale kostnader i sameiet.

- festeavgiften som ikke har vært regulert på svært mange år økte fra kr. 388.000, - til kr. 529.534, - (økning på 36,5%)

- det kom ytterligere 6 renteøkninger i 2023 på sameiets fellesgjeld (og den er også økt 1 gang i 2024) og renten er i skrivende stund på 6,7% mot 4,7% ved inngangen av 2023.

Styret er klar over at alle nå har fått det trangere i privatøkonomien, de fleste har egne lån på bolig, egne strømregninger som er høyere og økte matutgifter. I denne situasjonen anser styret at det er viktig å ikke øke de totale felleskostnadene mer enn nødvendig. Vi har i 2023 derfor relativt svak likviditet for å unngå høyere økning av felleskostnadene selv om arbeidskapitalen økte med kr. 550.000, -. På sikt må vi imidlertid styrke likviditeten igjen for å ha rom for uforutsette utgifter som sameiet kan dekke uten kapitalinnkallinger/ekstraordinære låneopptak.

De endringer som styret har vedtar i felleskostnadene kommer i tillegg til endringer i kapitalkostnadene (renter/avdrag) på sameiets fellesgjeld som følge av renteendringer. Disse endringene varsles ikke særskilt. På bakgrunn av årsmøtets vedtak om å innføre individuell nedbetaling av fellesgjeld vil kapitalkostnadene endres automatisk i tråd med renteendringer på sameiets lån. Styret håper «rentetoppen» snart er nådd, og at man forhåpentligvis kan få lavere kapitalkostnader etter hvert (rentenedgang på fellesgjeld vil heller ikke varsles særskilt).

Styret gjennomgår jevnlig sameiets rammeavtaler, og Styret arbeider løpende med å holde kostnader nede, og forhandlet i 2023 eksempelvis med forsikringsselskap og hentet inn flere tilbud. Vi forhandlet da ned forsikringspremien til kr. 1.314.976,- som var en reduksjon på kr. 289.708,-.

Videre følger styret nøye med på renteutviklingen slik at vi forhandler frem den enhver til beste renten som sameiet kan få på fellesgjelden.

Vi håper at Jesperud boligsameie fortsatt kan styres med samme entusiasme som før. Til dette trengs imidlertid stadig interesserte seksjonseiere som er villige til å ta i et tak. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men hyggelig og lærerikt er det.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2024

Jesperud Boligsameie

HÅNDHEVING AV PARKERINGSBESTEMMELSER

Til å håndheve parkeringsbestemmelsene i sameiet er det nå inngått ny avtale med Nordisk Parkering.

Se følgende vedr. overtredelser.:

Parkering forbudt.	0
Stans forbudt.	0
Utenfor anvist plass.	0
Til hinder for annen trafikk.	0
På reservert plass uten kontrollerbar gyldig tillatelse.	0
Bestemmelser for gjesteparkering for maks. parkeringstid.	3 dager (kun gjester)
Bestemmelser for gjesteplasser omkring parkeringsforbud for beboere/naboer.	30 minutter
På grøntareal / gangvei eller lignende.	0

Følgende har anledning/dispensasjon til kortere opphold mot synlig parkeringsbevis:

HC-bevis (utstedt av kommunen), yrkesbiler (dvs. håndverkere, rørleggere etc.), ut- og innflytting, møbeltransport, syketransport m.m..

Parkeringsbevis kan hentes hos vaktmester.

Kontrollavgift, for overtredelser, ilegges med kr 500,-.

Henvendelser bes rettet direkte til Nordisk Parkering på følgende telefonnummer:

Telefonnummer	***22 05 77 20***
Fax	***22 05 77 32***

STYRET

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie - Digitalt møte på Bonabo Min Side.

Høringsperiode: Fra: 02.09.2024 kl. 08:00 **Til:** 04.09.2024 kl. 15:00
Stemmeperiode: Fra: 04.09.2024 kl. 18:00 **Til:** 08.09.2024 kl. 18:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabeth Kristiansen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall seksjoner som har avgitt stemme: 37

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Forslag fra styret om felling av 4 trær på festetomten

Sameiet fester tomten fra Oslo kommune og etter festekontrakten må vi ha tillatelse fra kommunen (bortfester) for all trefelling på tomten.

Enkelte trær begynner nå etter mange år å bli svært høye, og de som står nærmest bebyggelsen vil for flere leiligheter skygge for sol for flere leiligheter. De nærmeste trærne skaper også økte problemer for beboere med allergi.

Styret har derfor tatt kontakt med EBY etter henvendelse fra beboere og søkte om fullmakt til å felle noen trær. I svaret ble det meddelt følgende (utdrag):

Før Eiendoms- og byfornyelsesetaten kommer på befaring for å besiktige de aktuelle trærne ber vi om å få oversendt et gyldig vedtak i sameiet der det fremgår at sameierne vil at de aktuelle trærne felles. Dette fordi trefelling i et sameie erfaringsmessig kan være konfliktfylt.

Uansett tillater vi ikke felling av trær i fuglers hekkeperiode mellom 1. mars og 1. august.

Det ble deretter gjennomført en befaring den 23. juli 2024 (sammen med seksjonseiere som har klaget over solforholdene). EBY meddelte på befaringen at man med stor sannsynlighet ville godkjenne felling av 4 trær dersom årsmøtet vedtok med flertall at man ønsket trefellingen. De trærne som i denne omgang behandles er trærne som vises på vedlagte bilder (de 2 nærmeste trærne på hvert bilde). Det vil plantes nye lavere trær til erstatning for de trær som felles, og etter innspill fra EBY vil vi evt. plante noen flere trær enn 4 slik at vi lettere kan få gjennom eventuelle senere søknader om felling av ytterligere trær (etter innspill fra beboere).

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å felle 4 trær som vist på vedlagte bilder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 20
- Antall mot: 8
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 30

Vedtak:

Forslag vedtatt med 20 stemmer for og 8 stemmer imot.

Protokoll ekstraordinært møte for Jesperud Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Marie Skogh Jasinski (sign.)	09.09.2024
Protokollvitne	Elisabeth Kristiansen (sign.)	10.09.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Jesperud Boligsameie tirsdag 16.04.2024 kl. 18:00 - Bomberommet Fossumberget 48.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Henning Hoel

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mohammed Gyaan

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 63

Antall fremlagte fullmakter: 17

Totalt: 80

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes på samme nivå som i 2022 og 2023 i tråd med det som er budsjettert for 2024. Det foreslås et samlet styrehonorar på kr. 481.000,-, og at styret foretar fordelingen.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 481 000 ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Forslag fra Jaleh Sadeghieh Fossumberget 52 om vedtektsendring snømåking

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Vedtektene har i dag følgende bestemmelse om snømåking i §7:

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren.

Det foreslås å legge til følgende tekst som tillegg til bestemmelsen:

Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø fra sidene og ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.

Vedtak:
Avsnittet i vedtektenes §7 endre til følgende (ny tekst i fet skrift):

Sameieren skal også holde balkong/terrasse normalt ved like som for eksempel ved å male vegger og blomsterkasse og holde disse snøfrie om vinteren. ***Snømåking må skje hensynsfullt for underliggende terrasser slik at man kaster snø ut på bakken. Snørydding skal ikke belaste naboen med ekstra snø fra andre naboer.***

Forslag enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag frå Olga Helgesson Fossumberget 46 om nye ordensregler

Det foreslås følgende nytt punkt B4 i ordensreglementet:

Det er ikke tillatt å ha uteaktiviteter inne i leiligheter - dvs hopping, løping, , dansing mm., pga. at blokkene er dårlig isolert og sånne aktiviteter påvirker negativt på livskvalitet og helse til naboer, som kan ikke få ro og fred i sine leiligheter».

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt.

5.3 Forslag om instruks for valgkomiteen fra Christina Hovda Fossumberget 26

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Sameiet har i dag ingen instruks for valgkomiteen, men styret sender ut en informasjon til valgkomiteen hvert år. Forslaget om instruks for valgkomiteen er basert på denne informasjonen, og informasjon/rettledning blir da gjort som gjeldende instruks for valgkomiteen. Jeg mener det er viktig med følgende momenter:

- Kandidater som foreslås av valgkomiteen skal være kjent i forkant av årsmøtet, og valgkomiteens innstilling skal derfor legges ved innkalling til årsmøtet.

- Valgkomiteens innstilling skal begrunnes og det skal vedlegges relevant informasjon om kandidatene.

Årsmøtet kan da i forkant av generalforsamlingen ha kunnskap om hvilke kandidater som foreslås av valgkomiteen og få relevant informasjon om disse (mine endringer er markert i fet skrift).

Vedtak:

Forslag enstemmig vedtatt.

5.4 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å øke prisen for bompassering fra kr. 20,- til kr. 30,-

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Bompassering og langvarig parkering til kr. 20,- er svært billig sammenlignet med beboerparkeringen utenfor bommen og det er forståelig da at ordningen misbrukes.

Bompassering økes fra dagens nivå på kr. 20,- til kr. 30,-.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt, med 35 stemmer for og 45 stemmer imot.

5.5 Forslag fra Rune Iversen Fossumberget 34 om å etablere skiltgjenkjenning ved bom

Over lengre tid har antall innkjøringer i sameiet økt betydelig, og dette medfører stor risiko for at noe alvorlig kan skje dersom det ikke settes inn tiltak snarest. Mange av våre barn, eldre, de med rullestol/ rullator, de med hunder etc er ikke lenger trygge på våre gangveier, og det er mange eksempler på nestenulykker.

Farten er også langt over det som er tillatt, og de få fartsdumpene vi har er ikke effektive nok for å redusere farten. Alle som har behov for innkjøring, feks. de med funksjonsnedsettelse, de med TT kort, håndverkere etc har avtale med vaktmester/styret om fritak for bompenger, men det er alle de unødige innkjøringene vi må redusere.

I tillegg så er det svært mange som parkerer langt ut over tillat tid (20 min) og kontrollen fra parkeringsselskapet er nærmest helt fraværende. I dag kan biler stå timevis uten reaksjoner, og det er kun når vi ringer vaktmester, som igjen ringer parkeringsselskapet, at det skjer noe.

Vedtak:

Styret henter inn tilbud og utreder praktiske forhold ved innføring av skiltgjenkjenning og legger deretter saken frem for årsmøtet. Enstemmig vedtatt.

5.6 Forslag fra Pål Stuvland Fossumberget 50 - tillate deltidsleie for inntil 16 leietakere (8 samtidig)

Seksjonseier har fremmet følgende forslag til årsmøtet:

Jeg ønsker følgende sak behandlet på sameiermøtet/årsmøtet, da nedenfor nevnte endring i leieform kan sies å være «tilrettelegging» for totalt flere beboere enn vanlig iht eierseksjonslovens paragraf 49g, og dermed krever 2/3 flertall ved årsmøtet for å kunne gjennomføres:

Søknad om utleie med 50% botid:

Etter krav fra styret om reduksjon av antall beboere i min boenhet til totalt åtte personer, så ønsker jeg å komme styret i møte ved å omgjøre disse åtte fulltidsboende til deltidsboende med samme botid:

BOTID

- 1 fulltidsboende (100%) = 2x 50% deltidsboende. Botiden og belastningen vil således bli lik eller mindre, selv om én fulltidsboende erstattes med to deltidsboende.

UTSKIFTING

- Med minimum 90 dagers leieperiode for deltidsboende (vs. minimum 30 dagers leieperiode for fulltidsboende) vil utskiftingen bli mindre hyppig.

Dersom det ikke gis 2/3 flertall for søknaden, så vil jeg i stedet vurdere å igjen leie ut til inntil 15 fulltidsboende, ettersom dette antallet fulltidsboende ikke krever spesiell tilrettelegging, men kun vanlig utleie med romdeling (færre enn to køyesenger per soverom). Disse sengeplassene (15) er allerede på plass og klare til utleie, der 13 har vært i samtidig bruk tidligere — og det fungerte godt.

Etter rådføring med jurister vurderer jeg i tillegg å kreve kompensasjon i forliksrådet, ev. tingretten for tapt leieinntekt fra og med desember 2023, ettersom styret har krevd en begrensning av beboere i min boenhet, noe jeg ikke ser det foreligger rettslig grunnlag for som saken står. Dette beløpet estimeres til 17.500/mnd for måneder hvor styrets krav til åtte beboere er fullstendig oppfylt, og vil kreves erstattet for alle måneder der rettmessig utleie urettmessig er/blir søkt forhindret. Det vurderes også opprettet forsikringssak via mitt forsikringsselskap gjeldende samme tap.

Min søknad her om omgjøring av de nåværende åtte beboerne til deltidsbeboere (1:2) er dermed et forsøk på å nå en minnelig løsning før full utleie samt erstatningskrav blir aktuelt.

NB: Så lenge deltidsløsningen kan gjennomføres som tenkt, så er det ikke aktuelt for min del verken med full utleie av 15 sengeplasser eller krav om dekket tap av leieinntekt i forliksrådet.

Tanken er å gradvis implementere deltidsløsningen uten merkbar forskjell fra dagens modell (åtte beboere); i praksis status quo, og i tråd med eksisterende avtale med styret.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt, 1 stemme for og 79 imot.

5.7 Forslag fra valgkomitéen om reduksjon av antall styremedlemmer kommende periode

Valgkomiteen foreslår å redusere antall styremedlemmer fra 4 som vi har i dag til 3 styremedlemmer + styreleder for neste periode.

Bakgrunn for forslaget:

Styret har i flere omganger varslet økte felleskostnader, og med bakgrunn i færre prosjekter og mindre belastning på styremedlemmer så er det nå tid for å redusere antall styremedlemmer samt redusere styrehonoraret med tilsvarende beløp.

I vedtektene står det følgende *«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fem andre medlemmer med ett varamedlem».*

Når vi i tillegg vet at Obos gjennomførte en undersøkelse av gjennomsnittlig styrehonorar i 2023 hvor gjennomsnittlig honorar for boligselskap med over 250 leiligheter utgjorde kr. 1192,- pr. bolig som for Jesperud tilsvarer kr. 429.120, -. Styrehonoraret for Jesperud i 2023 lå til sammenligning på kr. 481.000, -, som er 12% over gjennomsnittlig styrehonorar i OBOS forvaltede boligselskap!

Dersom forslaget vedtas om å redusere antall styremedlemmer, så vil 3 av 4 styremedlemmer være på valg i 2025. For å sikre kontinuitet i styret slik at kun 2 skiftes ut hvert år foreslås det at man i 2025 velger enten styreleder eller ett av de to styremedlemmene for kun 1 år (årsmøtet kan fastsette kortere tjenestetid enn normalen på 2 år – jf. eierseksjonslovens §55).

Dersom det i enkelte perioder skulle være økt belastning og behov for flere i styret, så kan varamedlem delta.

Vedtak:

Forslag enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Branko Tomov Tollofsen og Erik Christian Green er på valg. Styremedlem Inger Marie Liepelt har meddelt at hun stiller sin plass til disposisjon etter ett år grunnet flytting til København i forbindelse med jobb.

Det ble valgt inn to styremedlemmer jf. sak 5.7.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Kristiansen for 2 år.

Valgt ble: Qamar Zaman for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Jon Langseth er på valg. Det skal velges ett varamedlem til styret.

Vedtak:

Valgt ble: Mohammed Gyaan for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble:

Berit Bjørstad
Janne Anita Hartviksen
Branko Tomov Tollofsen
Olga Helgesson

Protokoll for Jesperud Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henning Hoel (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Mohammed Gyaan (sign.)	17.04.2024

FESTEKONTRAKT

Stemplet for kr. 4.400,-
den 7.1.74 av byskriveren.

FESTEKONTRAKT

411

7 JUN. 1974

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Jesperud borettslag

av eiendommen gnr. 100 bnr. 34, 55 og 56 m.fl.

som tilsammen er

38145,7 m² stor. Målebrev, datert 5/3.73, tinglyst 20/3.73 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 30 år og regnes fra 1/6.1973. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 17.100,- beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 427.500,- pr m² tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/5 og 31/12 og første gang 31/12.1973.

Festeavgiften skal kunne regueleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på sammen måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av
boligbygg i samsvar med vedtatt regulering

UBEHANDLET KOPI

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v. være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinien og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år for festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den ..

Som fester:

For Oslo kommune:
Oslo kommune
Bolgsjefen

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har undertegnet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

1000. 25941/72. ANDVORD.
Christiania Bank-og Kreditkasse
Eiendomsavdelingen

12/19.. 23/253 Vill. 10 års reg.

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Jesperud Borettslag

~~av~~ eiendommen gnr. 100 bnr. 54,55 og 56 ~~som~~ ~~er~~ ~~vist~~ ~~på~~ ~~vedlagte~~ ~~kart~~ ~~av~~ ~~dags~~ ~~dato~~ ~~med~~ ~~rød~~ ~~grense~~ ~~omkring~~ ~~og~~ ~~betegnet~~ ~~med~~ ~~bokstavene~~ ~~A~~ ~~B~~ ~~C~~ ~~D~~ ~~E~~ ~~F~~ ~~G~~ ~~H~~ ~~I~~ ~~K~~ ~~L~~ ~~M~~ ~~N~~ ~~O~~ ~~P~~ ~~Q~~ ~~R~~ ~~S~~ ~~T~~ ~~U~~ ~~V~~ ~~W~~ ~~X~~ ~~Y~~ ~~Z~~ ~~Æ~~ ~~Ø~~ ~~Å~~ som tilsammen er

ca. 35.541,58 ~~xxxx~~ 38145,7 m² stor. Målebrev, datert 5/3.73, tinglyst 28/9.73 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunene har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være 90 år og regnes fra 1/6.1973. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~17.000,-~~ 25 for 44.624.- kr/a 1/2·83·175·6% beregnet etter 4 pst. av grunnprisen kr. 425.000,- ~~xxxxx~~ tillagt utgifteer til gateopparbeidelse m.v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til boligsjefen med en halvpart hver 30/6 og 31/12 og første gang 31/12.1973.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften første prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m.v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festernes eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

boligbygg i henhold til vedtatt regulering

Ikkelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 4,65 betalt. (Cal. 4,-)
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 21/ 19
For byskriveren

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligutvalget.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Trær, hage m.v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage, grøntanlegg m.v være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeide utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og ansvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.
Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snuplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetens bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.
Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdi forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.
Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

Festeren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av grunneieren (Oslo kommune). Festeren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av de stikkledninger som legges av grunneieren og nyttes av festeren. Det gis samtidig festere rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over

hverandres parseller med rett til vedlikehold. Mot forvoldt skade i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn. Festeren er solidarisk ansvarlig for felles vedlikehold av de ledninger som blir felles.

Festeren er forpliktet til å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse mot forholdsmessig reduksjon av festeavgiftsgrunnlaget. I tilfelle veiutvidelse medfører større beskjæring av festetomten og ulemper av betydning for festeren, tilkommer denne også ulempeerstatning på grunnlag av veiutvidelsen. I mangel av enighet om hvorvidt det er grunnlag for ulempeerstatning og eventuelt om dennes størrelse avgjøres spørsmålet ved skjønn som nevnt i § 3.

§ 10.
Fremleie og fremlån m.v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.
Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.
Fornyelser av festet, innløsning av bygningene m.v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.
Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

Oslo kommune har for seg selv eller andre forkjøpsrett ved overdragelse av andeler i borettslag og denne forkjøpsrett går foran andelseiernes forkjøpsrett. Hvis offentlige prisforskrifter bortfaller, skal prisen fastsettes ved voldgift i henhold til rettergangslovens bestemmelser hvis partene ikke blir enige om overdragelsesprisen. Kommunens forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overdragelse til slektninger og ved bytte av boliger i den utstrekning borettslovens § 22, jfr. § 16 bestemmer det.

Denne bestemmelse forutsettes inntatt i stiftelsesvilkårene og vedtektene.

§ 14.
Medlemskap i fellesorgan.

Dersom det innen et boligområde opprettes et fellesorgan som skal ha til formål å ivareta beboernes fellesinteresser, eksempelvis felles vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer, har festeren plikt til å være medlem av dette. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

§ 15.
Parkering m.v.

Beboerne skal kun parkere sine biler i parkeringshus hvor de har andelsplikt. Kommunen kan i samsvar med reguleringsplan pålegge festeren å bygge parkeringshus. Hvis parkeringshus ikke er bygget skal parkering bare finne sted på godkjent parkeringsplass som kan pålegges opparbeidet. Bortsett fra nødkjøring er all bilkjøring og parkering av kjøretøyer forbudt på de interne veier innenfor borettslagenes festeområder. Gjesteparkering skal finne sted på de spesielt avsatte parkeringsplasser.

Kommunen kan pålegge borettslagene å sette opp og bekoste offentlig og eventuelt andre trafikkskilt.

§ 16.
Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m.v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 17.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 18.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selov kortere festetid av avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et å foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være proritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 3. januar 1974

Som fester:
Jesperud borettslag

Jeg/vi bekrefter herved at festeren har undertegnet i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 20 år.

For Oslo kommune:

1000. 25941/72. ANDVORD.
Christiania Bank og Kreditkasse
Eiendomsavdelingen

FERDIGATTEST

BG:BIK - Jnr. 7803/72
Gnr. 100, bnr. 37 - blokk 66 - Vestli felt Dn.
Boligblokk.
Bygningskontrollens eksp. av 26.9.72.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Det foreligger stadfestet reguleringsplan m/reguleringsbestemmelser for Tokerudområdet (S-1352).

Bygningsrådet fattet senest i møte 5.9.72, sak 359/72 følgende enstemmige vedtak:

" 1. I medhold av § 1 i vedtekt (reguleringsbestemmelser) til reguleringsplan for Tokerudområdet (S-1352) vedtar bygningsrådet forslag til bebyggelsesplan for felt Dn som vist på kart datert Oslo byplankontor 17.8.1972.

2. Parkerings- og kjørearealene mellom blokkene 64/65 og 65/66 skal overdekkes, og det skal sikres fotgjengeradkomst over disse.

3. Over parkerings- og kjørearealet mellom blokkene 67/68 skal anordnes gangbro.

4. Før byggetillatelse gis skal bygningsrådet ha godkjent plan for ubebygd areal og fellesareal i målestokk 1:500 - jfr. § 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

5. parktanteplasser må innpasses i bebyggelsesplanen."

Saken ansees reguleringsmessig ferdigbehandlet.

Byggemeldingen er i det vesentlige i overenstemmelse med den vedtatte bebyggelsesplan ~~og kan godkjennes~~. Det forutsettes at de krav som er stillet i vedtaket etterkommes. Vedtatt plan forutsetter 1½ biloppstillingsplass pr. familieleilighet og 1 plass pr. småleilighet (2 rom). (Det forutsettes at kjøreadkomst til barneinstitusjonen sikres ved at det tinglyses hefte på borettslagets eiendom - eller at det på annen måte fremgår av festekontrakten mellom kommunen og borettslaget - at barneinstitusjonen har kjørerett fram til sin eiendom.)

100/37, blokk 66, Vestli felt Dn. Jnr. 72/2732.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på -»- 1.4.5.6.7.10.17.20.21.23.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggesøyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt upp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [x] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för dekke over u.etg. stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Arrondering foretatt.
- [x] I. Forskriftsmessig kart foreligge.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Fakke

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *[illegible]

Approbasjon.

Arbeidssted: 100/37, blokk 66, Vestli - felt Dn.	Journalnr.: 72/2732	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 18/9-72	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo-3.		
Byggemelder: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo-3.		

Dato 29. november 1972 EB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 4/10-72 på kartet, til ekspedisjon av 25/10-72 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 30/10- og 3/11-72. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må ved tinglyst erklæring sikres rett til kjöreatkomst til barneinstitusjon.

Tomtearrondering må ordnes.

Det må redegjöres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Balkongene på inngangssiden må forsynes med rekkverk som ikke innbyr til klatring. Dette gjelder også rekkverk på atkomstbro. En tör be om at det sendes inn detaljert forslag til slikt rekkverk.

Det er uoverensstemmelse mellom plan og fasader. En tör be om at dette rettes og at det sendes inn korrigerte og korrekte tegninger.

Rett til atkomst og bruk av tilfluktsrom i bl. 67 må sikres ved tinglyst erklæring.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67 som vedlegges.

Det tas forbehold om brannvesenets godkjenning av balkongbrystninger og broer av tre.

Terrenget må planeres slik at det blir fall ut fra veggen.

Det må redegjöres for avledning av overvann.

Sokkelhöyden må fastsettes på stedet av vår distriktsingeniör.

Det er ikke tatt standpunkt til den viste utförelse med utsprengt fjell direkte mot garasje. Nærmere redegjörelse må sendes inn i forbindelse med konstruksjonestegninger.

./.

5000. 1-59. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 13.10.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 100. bnr. 37. Olaus Fjørtofts vei 42 - 46.

Journalnr.

72/2732.

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

22.1.75.

Bygningens art

Boligblokk. Bl. 66.

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3.

Ansvarshavende

Overing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3.

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

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

For bygningssjefen.

Distriktsingeniør

Kr. Andersen.

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

SKI. C-15. 4/800. ANDVORD. 2260/570. -

FERDIGATTEST
FASADEENDRING

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Gunnarsjaa+Kolstad AS ark.
Parkveien 55

0256 OSLO

Dato: 23 APR. 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9704619-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Per Olav Øien	Arkivkode:

Byggeplass:	FOSSUMBERGET 42/46 0	Eiendom:	100/54//2
Tiltakshaver:	Jesperud boligsameie	Adresse:	Fossumberget 24-56 , 0983 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa+ Kolstad AS ark.	Adresse:	Parkveien 55 , 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95

Søknaden omfatter følgende: Eternittplater på gavler erstattes med gul tegl. Eksisterende flate tak over inngangspartiene erstattes med saltak.

Søknad med tegning nr. 1 og 2 godkjennes på vilkår av at :

- **Ansvarshavende er godkjent.**
- **Avfallsplan skal være godkjent.**
- **Konstruksjonstegninger med statiske beregninger er godkjent.**

Bygget er vist på situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 22.04.98.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Protesterende parter har klageadgang.

Plangrunnlaget.
Gjeldende regulering: S-1798. Området er regulert til byggeområde for boliger.

Søknaden.
Søknaden omfatter følgende: Eternittplater på gavler erstattes med gul tegl. Eksisterende flate tak over inngangspartiene erstattes med saltak.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Innkomne uttalelser.
Det er ingen protester i saken.

Avfall
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse.
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. **Ansvarshavende er godkjent.**
2. **Avfallsplan er godkjent.**
3. **Konstruksjonstegninger med statiske beregninger er godkjent.**

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelsene i plan- og bygningsloven, med tilhørende bestemmelser blir overholdt. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage approbasjonen inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Per Olav Øien
Saksbehandler

Vedlegg : Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Lid, Johannes
Charlotte Andersens vei 7J
0374 OSLO

Dato: 16 JUL 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9704619-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	FOSSUMBERGET 42/46	Eiendom:	100/54
Tiltakshaver:	Jesperud boligsameie	Adresse:	Fossumberget 24-56 , 0983 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa+ Kolstad AS ark.	Adresse:	Parkveien 55 , 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

Igangsettingstillatelse

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 23.04.98 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder: *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av :

Boltefester før testene starter, meldes til o.ing. P.A.Rasch-Olsen.
Det skal minst utføres en boltetest i hver blokk. Testen skal utføres med oppleggsvinklen plassert og lasten angripende 21cm fra betongveggen. Lasten skal være minst lik 2 x bruddlasten, eller 3 x bruks-lasten. Alternativt kan testen kjøres til brudd. Rapport med skisse av oppsettet med foto, innsendes til sak nr. 9704616.

Kontroll må meldes dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20. / 22662215

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon 22 66 22 66 Bankgiro 6003 05 58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro 0800 10 41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks 22 66 23 65 Org.nr. 971 040 823

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A. Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Lid, Johannes

Frydenlundgata 15
0169 OSLO

Dato: 11 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9704619-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	FOSSUMBERGET 42-46	Eiendom:	100/54
Tiltakshaver:	Jesperud boligsameie	Adresse:	Fossumberget 24-56, 0983 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa+ Kolstad AS ark.	Adresse:	Parkveien 55, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

A.R.R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Jesperud Boligsameiet
Fossumberget 24-56

0983 OSLO

Dato: 11 MAR 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9704619-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode:

Byggeplass:	FOSSUMBERGET 42-46	Eiendom:	100/54
Tiltakshaver:	Jesperud boligsameie	Adresse:	Fossumberget 24-56, 0983 OSLO
Søker:	Gunnarsjaa+ Kolstad AS ark.	Adresse:	Parkveien 55, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

FERDIGATTEST VENTILASJON

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

~~Ventilasjonsanlegg (Jnr. 72/2732).~~

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Vestli Felt D-Nord.~~	~~Gnr.100. bnr.37. Bl.66.~~	~~73/370.~~

Byggherre

~~xxxxxxx~~ Byggemelder.

Selvaag-Bygg
Holmenveien 19

OSLO 3

Skanluft A/S
Trondheimsveien 10

OSLO 5

~~GA~~/GK.

17. april 1974.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen.

Bygningsinspektør
G. Amundsen.

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

SKI. C-16. 10 000. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: 100/37 bl.66 Vestli D-Nord	Journ.nr.: 73/370	Tegn. nr.: ~~1 2 3 4 5 6~~ xxxxxxxxxxxx 7-8-9-10-11-12.
Arbeidets art: Ventilasjonsanlegg jnr.72/2732	Innlevert: 7.2.73.	
Bygningens art:		
Byggherre: Selvaag-Bygg,Holmenveien 19,Oslo 3.		
Byggemelder: Skanluft AS,Trondheimsveien 10,Oslo 5.		

Dato 9. juli 1973 EB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Betingelsene i helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 29/5- og 18/6-73 må følges. Kfr. vedlagte gjenparter.

Det forutsettes at tegningene forövrig er i samsvar med tidligere godkjent byggemelding.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateo; parbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Erling Bakke

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

FERDIGATTEST REHABILITERING AV VANNRØR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NVS AS
Tegleverksveien 1
3400 LIER

Dato: 22.02.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201004000-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjarne Alme	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FOSSUMBERGET 42 - 46	Eiendom:	100/54/0/0
Tiltakshaver:	Jesperud Boligsameie	Adresse:	Fossumberget 36, 0981 OSLO
Søker:	NVS AS	Adresse:	Tegleverksveien 1, 3400 LIER
Tiltakstype:	Terasseblokk	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - FOSSUMBERGET 42 - 46

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

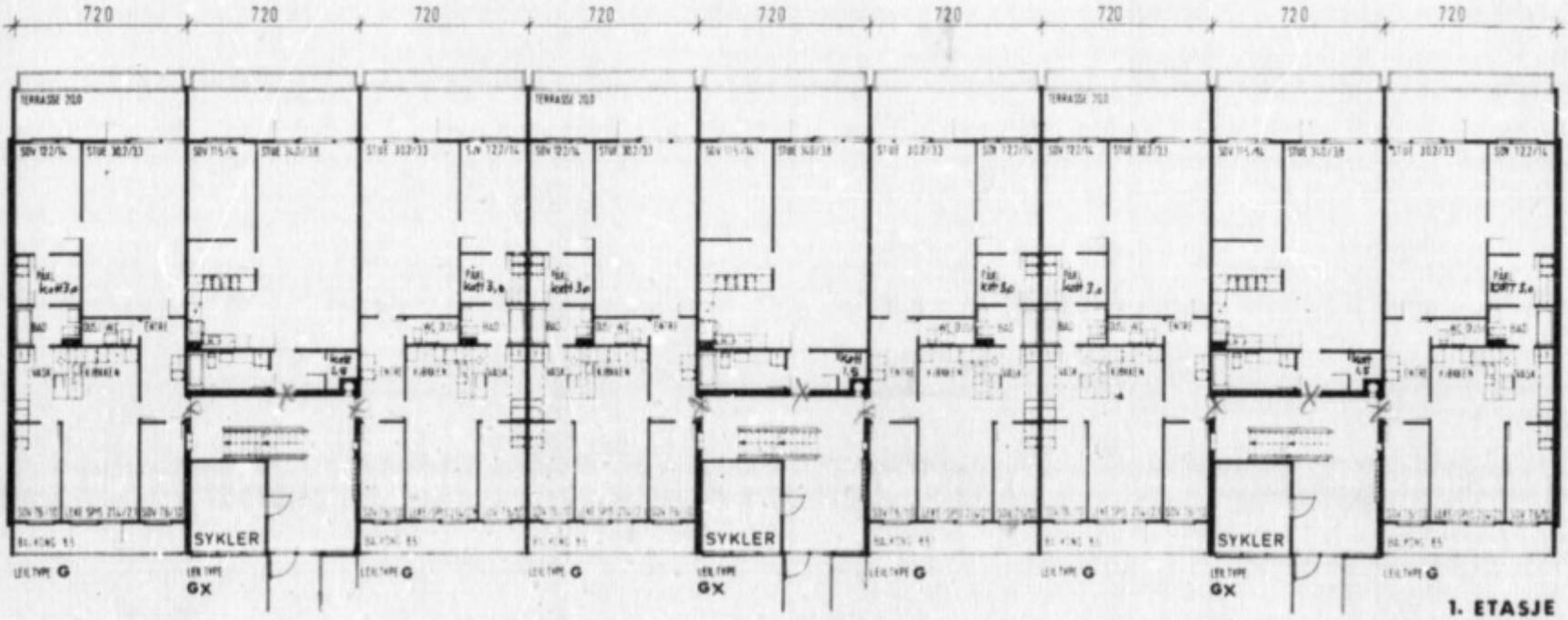
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2011 av:

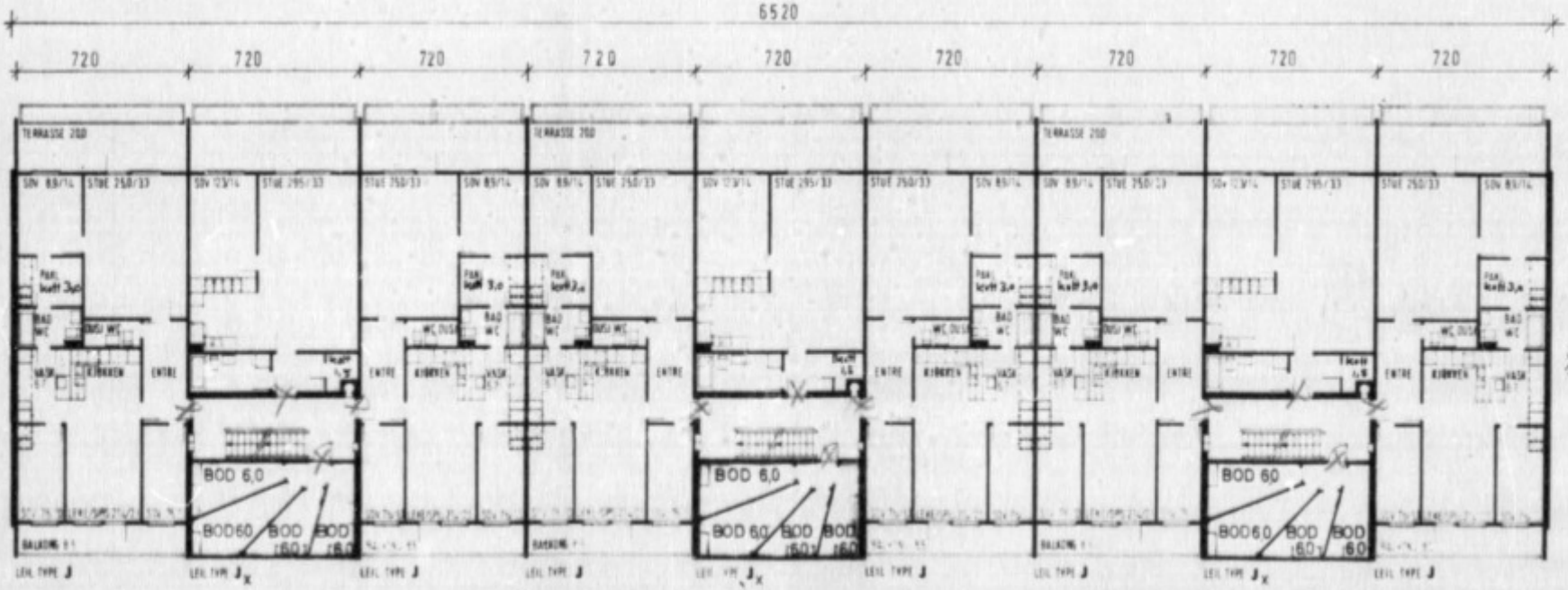
Bjarne Alme - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

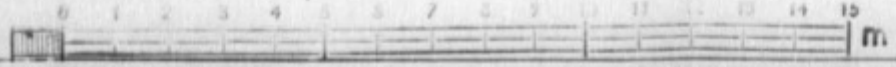
Kopi til:
Jesperud Boligsameie, Fossumberget 36, 0981 OSLO, styret@jesperudboligsameie.no

TEGNINGER

NEDFOTOGRAFERT- 19 X







OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
- 4 MAI 1973

14

C 17.12.73 Bad pl.nivå. bjf
B 14.8.73 Boder + div. bjf
A 10.7.73 Sykl. endret bjf

VESTLI

DN 65

100 37(m.fl.)

TB 42 3SPENN

PLANER
1., 2. ETASJE

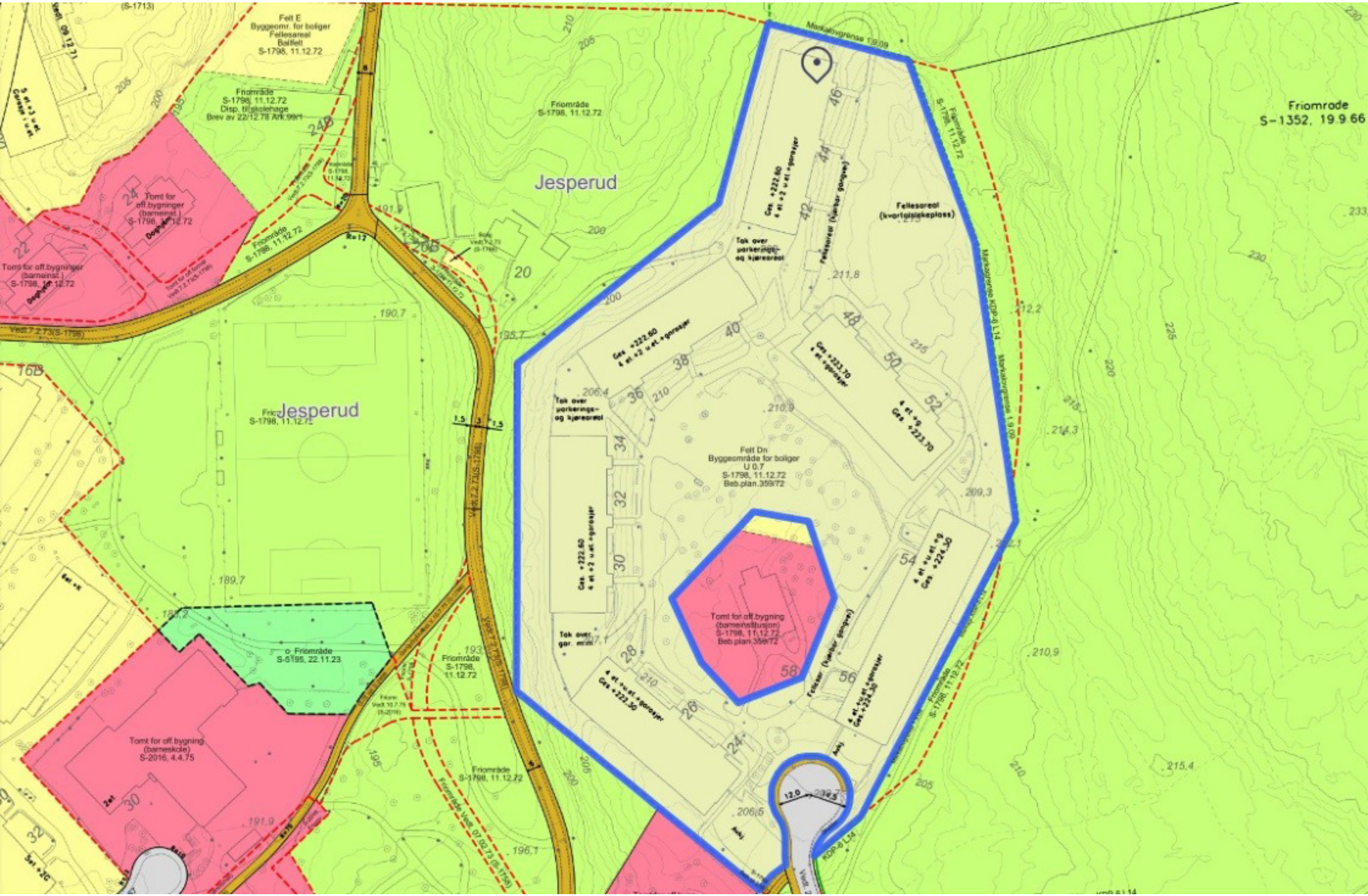
1:200 11.9.72

3C A

Bjørn Haugsø

SELVAAG-BYGG
Kjetsamnes

REGULERINGSKART OG BESTEMMELSER


Felt E
Byggeområde for boliger
Fellesareal
Bolfelt
S-1798, 11.12.72
Friområde
S-1798, 11.12.72
Disp. til gårdshage
Brev av 22/12.78 Ark.99*1
Jesperud
Tomt for off.bygninger
(barnehage)
S-1798, 11.12.72
Tomt for off.bygninger
(barnehage)
S-1798, 11.12.72
Veit.7.2.73(S-1798)
Jesperud
S-1798, 11.12.72
Felt Dn
Byggeområde for boliger
U 0.7
S-1798, 11.12.72
Beb.plan.359/72
Tomt for off.bygning
(barnehaustusjon)
S-1798, 11.12.72
Beb.plan.359/72
Fellesareal
(kvartalslekeplass)
Tak over
parkerings-
og kjøreareal
Ges. +222.60
4 et. +2 u.et.+garasjer
Ges. +223.70
4 et. +u et. +g
Ges. +224.30
4 et. +u et. +g
Ges. +222.30
4 et. +u et. +garasjer
Friområde
S-1795, 22.11.23
Tomt for off.bygning
(barneskole)
S-2016, 4.4.75
Friområde
S-1798,
11.12.72
Friområde
S-1798, 11.12.72
Friområde
S-1798, 11.12.72
Friområde
S-1798,

Oslo

S-1798

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.99 bnr.3, gnr,100 bnr.1 m.fl. - Stovner sentrum med byggeområde for boliger og forretninger, tomt for offentlig bygninger, trafikk- område og friområde (felt D m.m. i Tokerudplanen).

Vedtaksdato: 11.12.1972
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201299
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 17 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: V070273, V210575, 35972, V300975, 24674, 28273, V041074, V161183, V110609, V100775

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 99, BNR. 3 m.fl. STOVNER SENTRUM MV.

§ 1. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Tokerud, stadfestet 19.9.66 (S-1352) gjelder i tillegg til nedenfor nevnte bestemmelser i den utstrekning de ikke strider mot disse regler.

§ 2. For boligfeltene
På felt D s kan bygges i maksimum 8 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 1,25. Trygdebolig skal medtas i bebyggelsen. På felt D n kan bygges i maksimum 5 + 3 underetasjer. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,7. Bebyggelsesplaner for feltene skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Skoler og idrettsbygg
Bebyggelsesplan for videregående skole og barneskole må godkjennes av bygningsrådet under ett. Idrettsbygningen skal vurderes som et ledd i det samlede skoleanlegg, men kan behandles særskilt.

§ 4. Barneinstitusjoner
Barneinstitusjoner med maksimal byggehøyde på 2 etasjer skal bygges på de viste tomter.

§ 5. Kirke
Forprosjekt for kirke skal forelegges bygningsrådet før byggemelding sendes inn.

§ 6. Senterområdet
Område for boliger, institusjoner og kontor/forretningsbebyggelse. Bebyggelsen skal inneholde nødvendige kulturelle og sosiale virksomheter samt kontor og forretningsvirksomhet. Anlegg for egne trafikkformål skal være innen området. T-banestasjon innarbeides i senteret. Byggemeldinger for enkelte bygninger kan bare behandles på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan pluss forprosjekt som skal godkjennes av bygningsrådet. Maksimal utnyttelsesgrad er 0,65 byggehøyde 8 etasjer.

§ 7. Friområde
Område for park og turveier er en del av det samlede friområde i Tokerudplanen.

Oslo

S-1352

Disposisjonsplan med vedtekter for Tokerudområdet.

Vedtaksdato: 19.09.1966

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196601316

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V201072, 5673, V180774, V281085, 1171, 13269, 40270, 32469, V181169, 18767, V080769, V160874, V210679, 46772, V080179, V310588, V081172, 28867, V140666, 38667, 9569, V290372, V210279N2, V300384, 40373, V290272, V260685, 41370, 47666, V140275, 13179, 16570, 25470, 27871, V110609, 9070, 28068, 49865, V111071, 10985, V131106

Dokumentet består av 7 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 SÆRBESTEMMELSER, S-1352 a, paragraf 1 - 6.
Se NORMALVEDTEKTER FOR INDUSTRISTRØK YTRE SONE,
Tokerudområdet m. fl., sak 232/63 vedtatt av byplanrådet i møte 30.04.63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTTING TIL REGULERINGSPLAN FOR TOKERUDOMRÅDET, OSLO KOMMUNE. S-1352, STADFESTET 19.9.66, PARAGRAF 1 - 7.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Bebyggelsen skal holdes innenfor de byggegrenser som er vist på planen men er ikke bundet til å ligge inntil byggegrense.

Boligfeltene er betegnet med bokstaver A - Y.

Sentrumsområder og felt til offentlig bebyggelse er avmerket på planen med bruksbetegnelse.

Industrifeltene er betegnet I - X.

Innen rammen av planen er bygningsrådet bemyndiget til å vedta bebyggelsesplaner og plassering av enkelte bygninger. De enkelte byggs plassering i et felt kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

Disse bebyggelsesplaner skal behandles av bygningsrådet i samsvar med de særbestemmelser som er vedtatt av kommunestyret i møte 3. februar 1966 for boligfeltene, sentrumsbebyggelsen, arealer for offentlige institusjoner og anlegg, industriarealer, tomter for bensin- og servicestasjoner samt for eksisterende bebyggelse i Hovinområdet, Fossum nedre og Jesperud.

§ 2. Med utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt utebod, kjeller og loft dividert med feltets grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal veg eller 10 m inn på tilstøtende større veg eller offentlig friareal og beplantningsbelte. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes med en maksimal etasjehøyde på 3 m.

For bolig- og industrifeltene er det bestemt en maksimal utnyttelsesgrad, således:
a) For boligfeltene: På felt A kan bygges i maksimum 3 etasjer, og på felt B, F, H, P og Q kan bygges i maksimum 2 etasjer + underetasje. Maksimal utnyttelsesgrad 0,35. Feltene D, E, M og N kan tillates bebygget med høyhus. Bygningenes etasjetall fastsettes i bebyggelsesplan. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5. Feltene G og I kan bebygges i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,5. Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad 0,2. Feltene S, T, U og V skal bebygges med småhus, Maksimal utnyttelsesgrad 0,15.
!! For felt Y gjelder tidligere stadfestet plan med tilhørende reguleringsbestemmelser.
b) For industrifeltene: Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8.Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m) unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

§ 3. Trondheimsveien, Fossumveien (vei 1406) og Østre Akers veis forlengelse (vei 1359) skal være fasadefrie. Reguleringsplanen forutsetter et differensiert trafikksystem. Overgang eller undergang for fotgjengere bygges på steder hvor det i planen er angitt at gangveg krysser kjøreveg.
Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalvegnettet formes slik at man fra boligene får gangvegforbindelse over lokalt og offentlig gangvegnett til skoler, barneinstitusjoner, lekefelt og sentra uten å krysse kjøretrafikk i plan.
De lokale gangvegene innen boligfeltene skal opparbeides av eier eller fester etter plan som skal fremlegges sammen med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Vedlikeholdet påligger eier eller fester hvis det ikke etter avtale er overtatt av vegvesenet.

§ 4. Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige felt skal sammen med de offentlige parkene og turvegene inngå i en felles parkplan for hele området. Det samme gjelder beplantninger langs vegene. Gangvegene i de offentlige parkområdene og turvegene skal opparbeides etter en samlet plan etter de hovedtraséer som er vist i planen.

§ 5. I planen er avmerket 5 anlegg som søkes bevart som eksempler på eldre stedstypiske gårdsanlegg og stuer.

Det gjelder:
- Rommen søndre som skal bevares som beboelseshus i boligområde.
- Uthusbygningen på Romsås omfattes av planen og skal søkes bevart av hensyn til tunet.
- Stue ved Haugenstuveien syd for Fossum ligger i friareal og kan anvendes for barneorganisasjon.
- Plass ved Haugenstuveien i boligfelt M og Smedstua skal anvendes til daginstitusjoner for barn.

§ 6. Fester av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold i strid med disse reguleringsbestemmelser.

§ 7. Bygningsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplan og reguleringsbestemmelser innen rammen av bygningsloven og bygningsvedtekt for Oslo, jfr. paragraf 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. juni 1965.

For øvrig kan unntak gjøres av bygningsrådet hvor slik adgang er presisert i reguleringsbestemmelsene.

Særbestemmelser, paragraf 1 - 6.
(Tillegg til S-1352, 19.9.66)

SÆRBESTEMMELSER

vedtatt av bystyret den 3. februar 1966, jfr. Reguleringsbestemmelsenes § 1, siste ledd.
TOKERUDOMRÅDET.

§ 1. Boligfeltene.

1. Innenfor hvert enkelt boligfelt skal de enkelte bygninger planlegges ut fra en samlet arkitektonisk vurdering og avstemmes i formspråk og materialvalg slik at man unngår uharmoniske sammenstillinger og innbyrdes avstikkende bygg. Dette er av særlig viktighet for høyhus- og blokkområdene.

2. Bygningene skal innredes for beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativ og søppelkasser som hører til hver boliggruppe. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når særlige grunner taler for det. Takform og takvinkel må løses på en slik måte at bebyggelsen virker harmonisk, og det må tas hensyn til at de enkelte hus er en del av en enhet. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflaten. Gesims- og sokkelhøyde skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

3. Boligfeltene skal ha lekeplasser etter de til enhver tid gjeldende normer.

4. Feltene skal ha garasjer eller biloppstillingsplasser etter normen 1 1/2 bilplass pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser skal være vist i bebyggelsesplanen og må utføres som fellesanlegg hvor planen forutsetter dette. De må både i utforming og materialvalg tilpasses terrenget og den øvrige bebyggelse.

5. Det skal i boligområdene innpasses i alt 13 daginstitusjoner for barn ved utarbeidelse av detaljplanen.

6. Foruten de 2 sentra og de eksisterende forretninger i området skal det innpasses 3 nærbutikker for dagligvarer i boligfeltene. Disse skal fastlegges i bebyggelsesplanen etter den teoretiske plassering i reguleringsplanen. Butikkene kan innredes i 1. etasje i boligbygg eller oppføres som egne bygg.

7. To av områdets institusjoner for eldre er vist med teoretisk plassering i boligfelt. Det er et pleiehjem P3 med 7 dekar tomt i felt C og et kombinert alders- og pleiehjem AP4 med 10 dekar tomt i felt D. Anleggene skal innpasses i bebyggelsesplanen og ikke bryte de omliggende boligstrøks karakter. Det kan også innpasses leiligheter for eldre i den vanlige boligbebyggelse, ut over de forutsatte trygdeleiligheter.

8. To av skoletomtene skal arronderes i forbindelse med detaljplanleggingen av tilgrensende boligfelt. Det er fellestomt for barneskole 3 og ungdomsskole 2 ved felt K som tilsammen skal være 54 dekar og tomt for barneskole 4 i felt M som skal være ca. 23 da.

9. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:

1. I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller
2. under terreng, eller
3. som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner.

Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

10. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av byplanrådet. Byplanrådet kan nekte oppsatt gjerder mellom eiendommer som tilhører de enkelte husenheter. Likeledes kan byplanrådet nekte oppsatt gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan byplanrådet også nekte oppført innhegning mot vei, hvis etiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan byplanrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.

11. Før byggemelding innsendes for de enkelte hus skal byplanrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:1000 for vedkommende felt som viser plassering av de anlegg og institusjoner som er nevnte ovenfor samt beplantninger, planering m.v.. Naturlig vegetasjon skal bevares mest mulig.

§ 2. Sentra.

Området skal inneholde 2 større sentra.

1. Områdets hovedsentrum er i reguleringsplanen plassert ved Tokerud Ø. langs Fossumveiens østside. Det avsatte areal er ca. 33 dekar. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 37 dekar på Fossumveiens vestside. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet, diverse andre institusjoner og anlegg for trafikkformål. Samfunnshuset skal samordnes med Gymnaset, som plasseres inntil senteret. Senteret skal ha et differensiert trafikksystem. Gangveier skal løpe usjenert inn i senterets kjerne.

2. Nord for Haugenstua stasjon er avsatt et areal på ca. 26 dekar til sentrum for de tilliggende områder. I tillegg kommer et parkeringsareal på ca. 13 dekar nord for senteret. Senteret skal inneholde kulturelle og sosiale institusjoner, forretningsvirksomhet og anlegg for trafikkformål. I forbindelse med senteret skal det innpasses et anlegg med 125 trygdeleiligheter (T1).

3. De enkelte bygg i sentrene kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert bebyggelsesplan som er vedtatt for hele sentrumsområdet.

§ 3. Offentlige institusjoner og anlegg.

1. I området skal det innpasses 5 barneskoler (B1 - B5), 2 ungdomsskoler (U1 - U2) og 1 gymnas. Videre en spesialskole. Barneskolene B1 og B5, gymnaset og spesialskolen er vist på planen med tomtegrenser. Tomtene for barneskolene B2, B3 og B4 samt ungdomsskolene er vist teoretisk og skal arronderes ved detaljplanleggingen etter arealbehov 1 dekar pr. klasseenhet. Barneskolene B2 og B5 samt ungdomsskole U1, skal ikke bygges i mer enn 2 etasjer. De øvrige skoler kan bygges i inntil 3 etasjer. Ungdomsskolene og gymnaset skal ha hver sin idrettsplass som i planen er vist teoretisk og som skal innpasses ved detaljreguleringen. Barneskolene skal ha lekeplasser eller mindre idrettsplasser som innpasses ved detaljplanleggingen. Gymnasets planlegging skal samordnes med senterets, jfr. § 8, punkt 1.

2. I alt 14 daginstitusjoner for barn er vist teoretisk plassert på planen og skal innpasses ved detaljplanleggingen. 2 av disse innarbeides i eldre gårdsanlegg som det er ønskelig å bevare. Den ene (Smedstua) ligger i friområde. Den annen (plass ved Haugenstuveien) ligger i boligfelt M. De øvrige 12 daginstitusjoner skal alle innpasses i boligfeltene ved detaljplanleggingen etter den teoretiske plassering som er vist i reguleringsplanen og med den tomtestørrelse (1 1/2 - 3 dekar) som er beskrevet for hver enkelt institusjon. Maksimal byggehøyde 2 etasjer.

3. Området skal ha en fritidsklubb for ungdom i hvert av de 2 sentra. Det skal innpasses møtelokaler for ungdomsorganisasjoner og lagvirksomhet i sentrenes samfunnshus, samt et lokale i forbindelse med barneskole B1.

4. Det skal i området anlegges 7 forskjellige sosiale institusjoner for eldre. 1 pleiehjem og 1 aldershjem / pleiehjem er vist teoretisk plassert i boligfeltene og skal innpasses ved detaljplanleggingen. Et anlegg (T1) med 125 trygdeleiligheter skal innpasses i Haugenstusenteret. Tomt for trygdebolig (T2) med 125 leiligheter er i planen avsatt nær Tokerudsenteret. Trygdeboligene skal bygges med et etasjeantall som harmonerer med tilstøtende boligfelt. Det er avsatt tomter til 2 alders- og / eller pleiehjem, og en tomt til sykehjem / pleiehjem. Alle tomtene inkluderer plass for nødvendige betjeningsboliger. Anleggene skal bygges i maksimum 3 etasjer.

5. I nordre del av industrifelt I skal plasseres en brannstasjon og rodetomt for veivesenet og Oslo Lysverker. Disse anlegg skal samordnes ved detaljplanleggingen.

6. Oslo Lysverker skal ha 2 understasjoner i området Rommen, i felt IV, som utvidelse av eksisterende stasjon, og Tokerud som skal ligge ved barneskole B1. Tomtene skal arronderes ved detaljplanleggingen.

§ 4. Industriarealer.

1. Utnyttelsesgraden kan være maksimum 0,8. Minst 1/3 av netto tomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelager. Bygningenes høyde skal være maksimum 3 normaletasjer (à 3 m), unntatt felt X som skal ha maksimum 2 etasjer. Byplanrådet kan i spesielle tilfelle tillate større etasjetall.

2. Byplanrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilstøtende boligstrøk. Vaktmesterleiligheter o.l. kan godkjennes av byplanrådet. Kontorer kan innredes for bedriftens eget behov.

3. Anordning av gårdsplasser og innkjørsler skal utføres slik at parkering, lossing og lasting foregår på bedriftens egen grunn og på tilfredsstillende måte.

4. Hver bedrift skal på egen grunn ha minst 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 gulvflate industri eller 200 m^2 lager.

5. Bedriftene skal opparbeide regulerte forhager mot vei etter en beplantningsplan som vedtas av byplanrådet og som er samordnet med en felles parkplan for hele området.

6. Industrifeltene skal ha adskilt gående og kjørende trafikk. Gangveier skal føres fra de enkelte bedrifter til det offentlige gangveinett.

7. Hvor ikke annet fremgår under 1-6 ovenfor, gjelder normalvedtekten for industri.

§ 5. Bensin- og servicestasjoner.

1. I området skal det innpasses 7 bensin- og servicestasjoner som alle er vist med teoretisk plassering på planen.

2. Bensin- og servicestasjonene skal utformes i samsvar med "Retningslinjer for plassering og utforming av bensinstasjonsanlegg", vedtatt av byplanrådet 27. april 1965, med eventuelle senere endringer.

§ 6. Eksisterende bebyggelse.

1. For så vidt ikke annen vedtekt gjelder, er den eksisterende bebyggelse i Stovnerområdet å betrakte som boligfelt. Ved tilbygg, forandringer eller nybygg, skal den maksimale utnyttelsesgrad for hver tomt være 0,15. Bebyggelsen skal være åpen, i 1 eller 2 etasjer. Det tillates ikke bygget eller innredet for lager- eller industrivirksomhet som kan sjenere boligbebyggelsen.

2. Et felt på 8 dekar rundt Fossum nedre som er angitt med grenselinje på reguleringskart, skal omgis av en byggelinje i 4 meters avstand. Feltet ligger i boligområde og er å betrakte som boligfelt. Det tillates ikke industri- eller lagervirksomhet eller noen annen virksomhet som kan sjenere den omliggende boligbebyggelse. Det reguleres byggelinjer og høyder svarende til de eksisterende bygningers plassering og høyde. Dog tillates ikke låvebygningen gjenoppført i tilfelle brann eller rivning, men byplanrådet kan godkjenne et bolighus i inntil 2 etasjer og med inntil 300 m^2 grunnflate. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

3. Et felt på 2100 m^2 rundt våningshuset på Jesperud er inntegnet med grenselinje på reguleringskartet. Feltet ligger i et viktig grøntområde og reguleres som offentlig friareal. I eksisterende bebyggelse tillates ikke industri eller lagervirksomhet eller annen virksomhet som kan sjenere grøntområdets bruk eller de nærliggende boligfelter eller som kan føre til kjøretrafikk til eiendommen. I forbindelse med detaljreguleringen innpasses adkomstvei til feltet fra boligfelt D eller E slik at denne minst mulig sjenerer grøntområdet og dets turvei og gangveier. Eventuelt gjerde rundt eiendommen skal godkjennes av byplanrådet.

!! Se S-1154 - Vedtekter for gnr. 102, bnr.12, Stovner, for felt Y. !!

Paragraf 1

!! SE S-1401,15.6.1967 Reguleringsbestemmelser i tilknytting til felt G på Tokerud, Del av gnr. 101, bnr. 30 og 31. m.fl.

!! SE S-1671 ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV TOKERUDOMRÅDET (FELT R),OSLO KOMMUNE.

"Feltene C, K, L, O og R skal bebygges med småhus, rekkehus eller atriumhus. Byggehøyde inntil 2 etasjer. På den nordlige del av feltR kan detbygges blokker i inntil 4 etasjer. Maksimal utnyttelsesgrad for feltene C, K, Log O skal være 0,2 og for felt R , 0,26."

V210274

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for vei 1446 B Stovner (Kart Ø-3).

V210274 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.02.1974
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197402729
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

35972

Forslag til bebyggelsesplan for felt D-nord(Dn) på Stovner del av gnr.100, bnr.37 m.fl.

35972 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 197202639

Vedtaksdato: 05.09.1972
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1798

Dokumentet består av 1 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

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:
FOSSUMBERGET 46
Gnr. 100 Bnr. 54 Snr. 178 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0277

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Stefan Safri
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 98 25 74 94
E-post: stefan@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

Notater