PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

FAGERBORGGATA 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet i bygård
Fagerborggata 32 , 0360 OSLO
OSLO kommune
gnr. 216, bnr. 21, snr. 176

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 12901-1648 **Referansenummer:** BX6586

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder: Entré, bad, toalettrom, kjøkken, stue og 2 soverom. Utgang fra kjøkken til veranda.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk. Leiligheten ble rehabilitert innvendig i 2014.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid forventes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i bygård - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass og brann- og lydklassifisert entrédør.
Nordvestvendt veranda i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.
Trappeadkomst til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med heltre eik.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2014.
Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Rommet har servant, veggmontert toalett og innmurt badekar.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er fra 2014.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp for gass, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulv samt fliser og glatte malte flater på vegg.
Innredet med vegghengt toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Felles opplegg for varmtvannsforsyning for bygget.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventil i skorstein og lufting via vinduer.
Boligen varmes opp gjennom radiatorer og gulvvarme. Felles varmesentral for radiatorer.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskap er plassert i skap i entré og i underskap på kjøkken.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

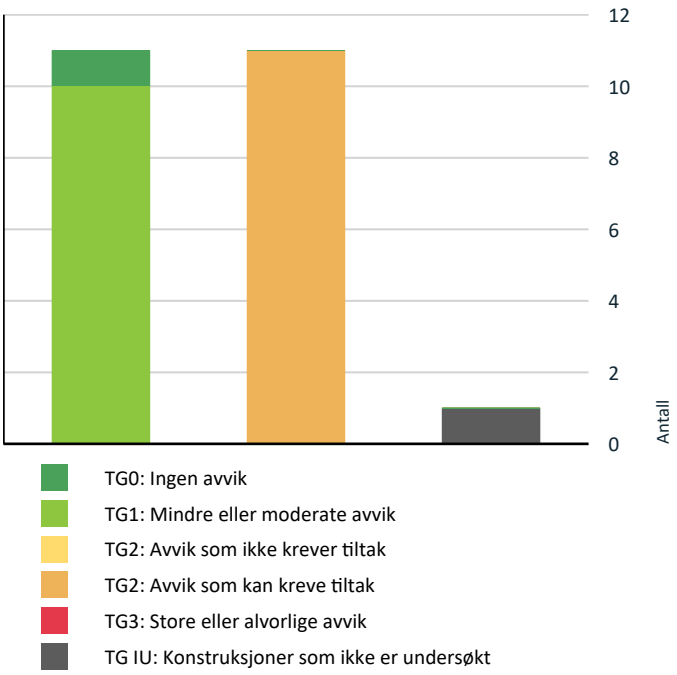
Leilighet i bygård

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

Innhentet tegninger fra byggesak. Mindre endringer som blant annet dør til Wc, men ingen søknadspliktige endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Det er utført enkelte utbedringer etter befaringen som er dokumentert og derfor lagt til grunn for vurderinger. Det gjelder særlig utbedringer av el-anlegg etter tilsyn.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i bygård

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BYGÅRD

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Bygget om og modernisert. Fremvist ferdigattest.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er registrert et sprekt glass.
Vinduer har høy alder og enkelte vinduer har slitasje.
Selger har pusset opp flere av vinduene som fremstår i normalt god stand, tross alder.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det er enkelte vinduer med behov for vedlikehold, men det er ikke påvist fukt eller råteskader ved stikkprøver.
Det gjøres oppmerksom på at eldre koblede glass har dårlige energiegenskaper. Koblede vinduer krever hyppigere vedlikehold og vær oppmerksom på risikoen for kondensering mellom glassene.
Utskifting av vinduer bør planlegges på sikt med tanke på energieffektivisering.

TG 2 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass og brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdøren har høy alder.
Selger har pusset opp balkongdøren som fremstår i normalt god stand innvendig, men med noe vedlikeholdsbehov utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe utvendig vedlikehold må forventes.
Det gjøres oppmerksom på at eldre koblede glass har dårlige energiegenskaper. dører med koblede glass krever hyppigere vedlikehold og vær oppmerksom på risikoen for kondensering mellom glassene.
Utskifting av vinduer bør planlegges på sikt med tanke på energieffektivisering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt veranda i betongkonstruksjoner med adkomst/utgang fra kjøkken.
Trappeadkomst til hagen.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde målt til 0,86 meter og åpninger er større enn 10 cm

Balkonger, terrasser og lignende skal ha rekkverk med høyde minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 meter etter dagens forskrift. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 0,10 m

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med heltre eik.
Overflater vegger med glatte malte flater.
Overflater himling med glatte malte flater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 12 mm innenfor 2 meter på soverommet.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 15 mm gjennom hele rommet på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse. Måling av radon og eventuelle tiltak knyttet til dette er normalt sameiets/borettslagets ansvar. Hva som gjelder her er ukjent.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er fremvist ferdigmelding på utbedring av skorsteinen fra 2016.

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det er ikke nødvendig med tiltak, men vær klar over risikoen ved eldre pipeløp. Vedlikehold av pipeløp er normalt sameiets vedlikeholdsplikt.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2014 iflg eier.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon:Fremvist bilder og sjekklister for membran.

Eier opplyser at arbeider med rør, gulvmembran og elektrisk anlegg er utført av foretak og at øvrige arbeider er utført i egen regi. Eier driver eget tømrer- og murerfirma.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte flater. Taket er malt.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Underlaget er av original kalkpuss og det er ikke unormalt med stedvis bom. Det er ikke observert symptomer på løse fliser eller riss/sprekker i fuger. Hold konstruksjonen under observasjon og iverksett tiltak ved negativ utvikling.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent/udokumentert utførelse. Underliggende tettesjikt (under betongen), synlig i sluket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og innmurt badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er vanskelig å få til andre løsninger for avtrekk, fordi eier opplyser at sameiet ikke tillater forsert avtrekk.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

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

Omsluttende vegger mot våtrommet er av mur og hulltaking er unntatt.

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

Ingen symptomer på fukt ved andre fuktundersøkelser.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er fra 2014 iflg eier.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i stein. Nedfelt vask av stål. Det er integrerte hvitevarer som platetopp for gass, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk er med kullfilter. NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er vanskelig å få til annen løsning, fordi eier opplyser at sameiet ikke tillater forsert avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på gulv samt fliser og glatte malte flater på vegg.
Innredet med vegghengt toalett og servant.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

NS3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det er vanskelig å få til annen løsning, fordi eier opplyser at sameiet ikke tillater forsert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Ventil i skorstein og lufting via vinduer.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer. Felles varmesentral for bygget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Eier opplyser at radiatorene ble sandblåst og rehabilitert i 2014.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskap er plassert i skap i entré og i underskap på kjøkken.
Fremvist el-tilsyn i 2020 samt dokumentasjon for utbedringer og avsluttet sak fra 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Fremvist samsvarserklæring for utført arbeid i eierperioden.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det er ikke påvist synlige avvik på el-anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

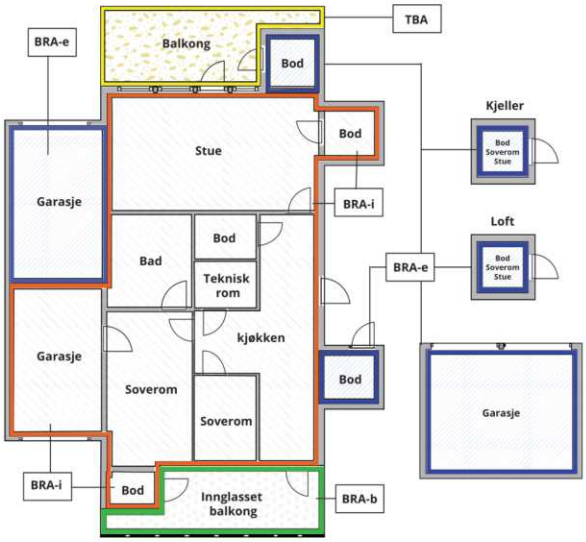
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i bygård

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	85			85	6
Kjeller		10		10	
Loft		6		6	
SUM	**85**	**16**			**6**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Toalettrom		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innhentet tegninger fra byggesak. Mindre endringer som blant annet dør til Wc, men ingen søknadspliktige endringer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i bygård	85	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Per Backe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	21		176	58.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Fagerborggata 32

Hjemmelshaver
Petersen Anne Bergljot Kørner, Backe Per, Oslo Kommune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.03.2025		Fremvist		Nei
Tåsen El-installasjon	20.03.2025	Samsvarserklæring: -Bytte sikringsskap i garderob. Kursfortegnelse og merking av sikringskap.	Ingen		Nei
Elvia	25.03.2025	Avsluttet el-tilsyn	Fremvist		Nei
NHO Elektro	31.05.2014	Samsvarserklæring: - Nytt el-anlegg i stue, kjøkken bad og oppholdsrom. Nye sikringsskap.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	
2	26.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BX6586

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250076

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Backe	Anne B Kørner Petersen

Gateadresse
Fagerborggata 32

Poststed	Postnr
OSLO	0360

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtid Forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250076

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Eier driver eget tømrer- og murerfirma, og har bygget badet med egeninnsats i 2014.

Filer

Tillatelse til tiltak Plan- og Bygg.pdf | Ferdigattest Plan- og Bygg.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nytt sluk med klemring, grenrør og vertikal stamme i seksjon byttet. Ny banemembran. Arbeidene utført av hhv Rørmontasje AS og Hesselbergtak AS.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tillatelse til tiltak ble gitt av Plan-og Bygg 28.02.14. Ferdigattest utsted den 01.03.17.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ifm rehabilitering i 2014, ble det lagt opp nytt elektrisk anlegg. Nye kurser, automatsikringer, føringer (skjult), stikk og lyspunkter.

Arbeid utført av: Elektriker Ulf Sund

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvis foretok en kontroll av anlegget 13.11.2020. Oppdraget om å utbedre dette er bestilt av Tåsen El-installasjon AS. Vil bli utført ila de kort tid.

Filer

Vedtak Elvia .pdf

Document reference: 7250076

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble søkt om utbygging av kjeller i 2024. Det foreligger en "skriftlig" bekreftelse fra Plan- og Bygningsetaten på innlemmelse av kjellerareal, ca 40 m2. Endelig tillatelse krever 2/3 flertall av sameiet.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifm rehabilitering av garasjene, har styret besluttet å kalle inn ekstra kapital i februar og juni i 2025 og 2026. Ca kr 10.000,- hvert år. Litt avhengig av sameiebrøken.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250076

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250076

E-Signing validated

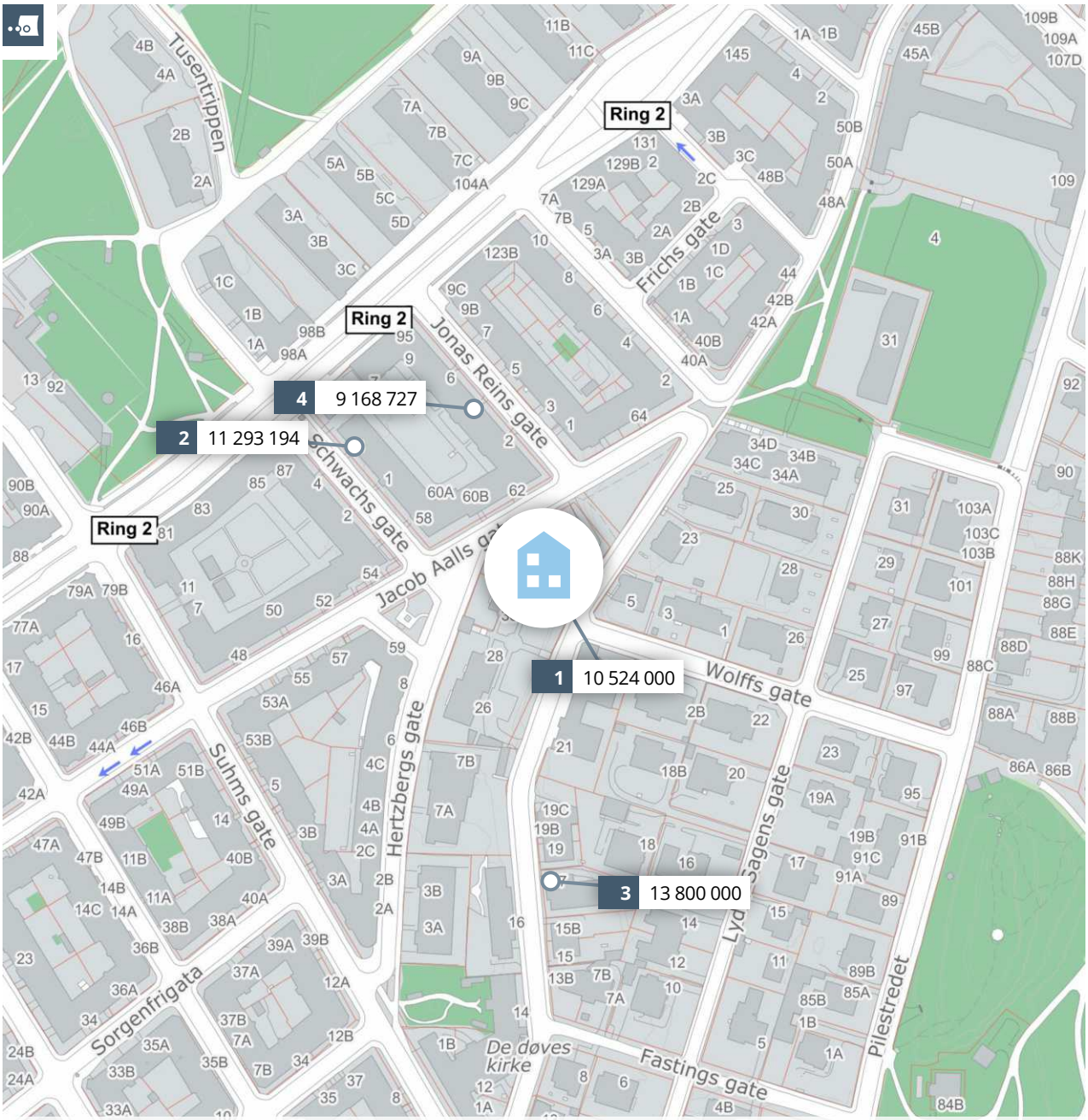
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Backe	d1d33323ef4981af0987fd153eaaaf5821e55805	09.03.2025 18:56:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Bergljot Kørner Petersen	15bad31df38014bc5c0810fe962dfa96861dd8be	10.03.2025 07:39:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250076

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



Meglers verdivurdering

FAGERBORGGATA 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.11.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagerborggata 32, 0360 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1922

GNR 216 BNR 21 FNR 0 SNR 176 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FAGERBORG RODE 2

Verdivurdert til

11 000 000

-	11 000 000	132 530
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	83 m²
BRA	83 m²
Byggeår	1922

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fagerborggata 32 85 m² 1922 2. etg 2 sov	28.06.2022	8 750 000	**10 440 000**	84 000	10 524 000	**123 812**
2 Schwachs gate 3 95 m² 1922 3. etg 3 sov	16.01.2024	10 600 000	**11 150 000**	143 194	11 293 194	**115 237**
3 Fagerborggata 17 96 m² 1903 3. etg 2 sov	23.09.2024	13 900 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**143 750**
4 Jonas Reins gate 4 82 m² 1922 1. etg 2 sov	30.10.2024	8 900 000	**9 100 000**	68 727	9 168 727	**111 814**

Svært attraktiv gjennomgående 3 roms leilighet beliggende på Jessenløkken/Fagerborg. Leiligheten ligger skjermet til i 1. etasje med utgang til hage og store grøntområder. Store, luftige rom med en arealeffektiv planløsning og god soneinndeling med 2 soverom, bad, stue og stort kjøkken med spiseplass. Boligen har idyllisk utsyn over nabolaget og parkmessige opparbeidede fellesarealer. Store vindusflater bidrar med flotte lysforhold.

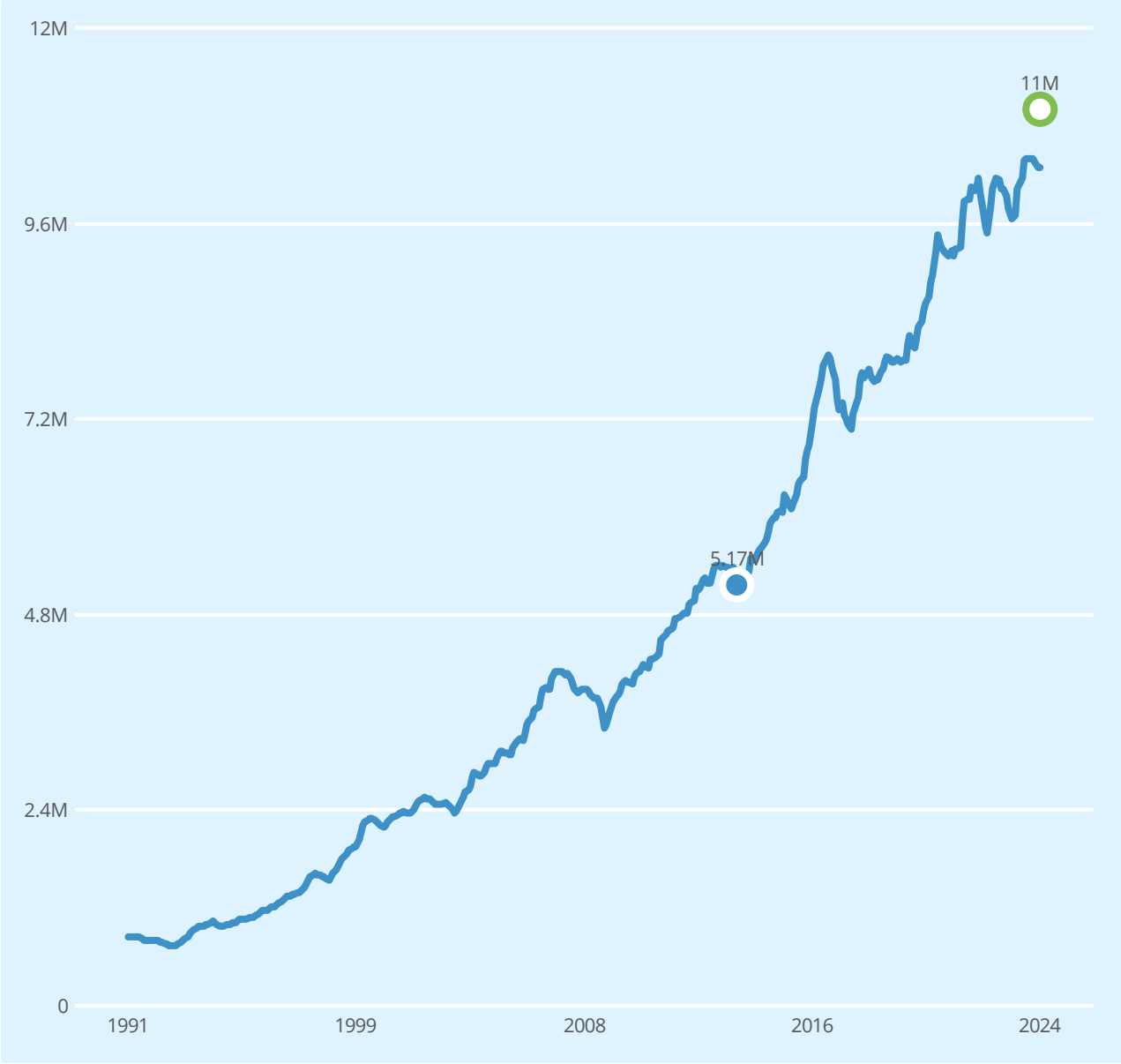
Veldrevet sameie med god rehabiliteringshistorikk. Varmtvann og fyring (fjernvarme) inkl. i felleskostnadene.

Nærhet til butikker, skole og barnehage.

Parkeringsplasser etter ansiennitet.

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	
08.10.2013	17.10.2013	27.11.2013	4 200 000	5 050 000	120 565	5 170 565	2
13.05.1992		13.05.1992	-	21 932	-	21 932	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Totalrenovert etter kjøp

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

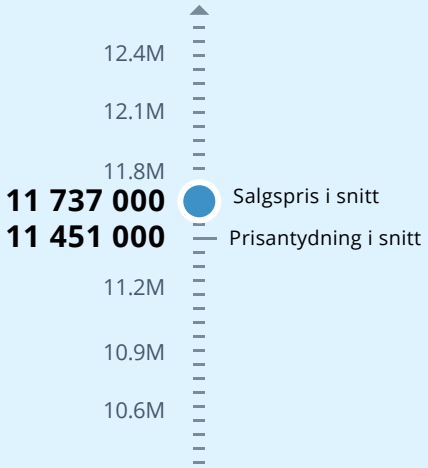


Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Leiligheter solgt i FAGERBORG RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

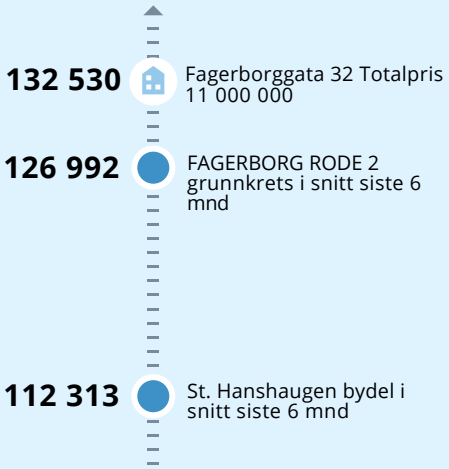


Solgt i snitt i løpet av

47
dager

for 3% over prisantydning

Analyse m²-priser



PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Johanne Kindberg
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: johanne.kindberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250076 . Vår ref.: 5303-1-176 Dato: 20.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jessenløkken Boligsameie
Organisasjonsnr:	983698204
Seksjonseier:	Backe, Per
Medeier:	
Leilighetsnummer:	176
Adresse:	Fagerborggata 32, 0360 OSLO
Seksjonsnummer:	176
Gnr.	216
Bnr.	21

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring(35704)- polisenummer 1630199.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker ikke meglerhenvendelser på telefon, alt skal rettes til styrets epost: styret@jessenlokken.no Festekontrakt med Oslo Kommune fra 1920. Boligselskapet har i brev av 17.10.18 fått bekreftelse påforlengelse av festefor. med nye 40 år, og festeavg. er regulert opp til kr 1 500 000 fra 20.04.2020. Det er 22 parkerings- og 8 garasjeplasser for bil og 3 garasjepl. for motorsyklertil utleie. Plassene følger ikke seksjonen ved salg. Det påløper adm.kostn. til forrfører. ved tildeling av plass. Det er 3 md. oppsigelse av plassene. Det hender at kapital blir krevd inn ekstraordinært ved mindre vedlikeholdstiltak hvor kostnaden kan bli opptil kr 50 000,- per seksjonseier. Dette er da et alternativ til å ta opp lån. Styret har fastsatt regler for inngrep i sameiets røropplegg m.m. Se hjemmesiden for regelverk.Det er vedtatt å øke posten felleskostn. med 4,4% fra feb. 2025. Det er også vedatt lån på 5,5 mill, samt kap.ink. 5,5 mill over 2 år for å nedbetl lån. I tillegg vedtatt kap.ink på 1,5 mill i 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207677426
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	17 502 676,33
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 330,79,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto renter	428,27	
Lån nr: 9820767742; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	197,21	
Felleskostnader	4 705,31	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	3 138,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 701,-
Annen formue:	62 675,-
Gjeld:	116 633,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207677426
Restsaldo:	76 554,97
Kapitalkostnader:	1 905,71

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 554,97,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

Annen informasjon:

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

V E D T E K T E R

for

Jessenløkken Boligsameie,
org. nr. 983 698 204

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Seksjonseier plikter å sørge for at navn eller seksjonsnummer er oppført på døren til boder som benyttes.

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

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

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

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

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

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

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

3-2 Enerett til bruk

(1) Garasjetak

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

- Sameiet har vedlikeholdsansvaret for garasjetaket. Seksjonseierne har vedlikeholdsansvaret for plener, bed, beplantning, plattinger og andre innretninger på sine areal.
- Ved bruk av takareal skal det tas tilbørlig hensyn til at asfaltbelegget fungerer som membran til garasjeanlegget. Ingen bruk av takareal skal finne sted utenfor plattinger. Seksjonseier er ansvarlig for skader på garasjeanlegget som følger av uaktsom bruk av takareal (culpa).
- Seksjonseier må med minst 14 dagers varsel rydde garasjetaket for plattinger, innretninger og gjenstander, slik at det kan gjennomføres nødvendig vedlikehold og utbedringer av taket.

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

(2) Reposer i baktrapper

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

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

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

4. Ordensregler

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

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

5. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler/verandaer/balkonger). 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) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører til bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom

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

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

7-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av lån

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

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

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

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

8. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

8-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

8-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

8-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

9-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

9-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

9-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

9-5 Inhabilitet

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

9-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

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

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

10-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

10-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styre- og varamedlemmer og valgkomite.
- behandle vederlag til styret

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

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

10-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

10-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

10-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) utleie av felleseide seksjoner som ikke tidligere har vært utleid, utleie til ny virksomhet eller fornyelse av vilkårene for eksisterende virksomhet som medfører vesentlige endringer for beboerne.

g) endring av vedtektene.

10-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over 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.

10-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

10-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

11. Forretningsfører og andre

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

12. Taushetsplikt

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

13. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Jessenløkken Boligsameie
Org nr 983 698 204

Ordensregler

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

Sist endret 29.11.2018

§1. Hensyn

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

§2. Sikkerhet

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

§3. De enkelte seksjoner

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

III. etablering av gulvvarme skal ikke skje ved tilkopling til varmtvannsledningen,
IV. elektriske vifter av enhver art skal ikke koples til luftekanalene,

§4. Bruk av fellesareal

a. **Fellesareal inne**

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

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

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

v. **sykkelboder** I sykkelbodene skal det bare oppbevares sykler, sykkeltilhengere, barne- og sportsvogner som er i bruk. Det er ikke tillatt å oppbevare motoriserte kjøretøyer i sykkelbodene. Styret gjennomfører rydding i sykkelbodene med jevne mellomrom slik at disse ikke blir fylt med sykler og annet som ikke er i bruk eller som er forlatt. Styret fastsetter reglene for sykkelrydding, men beboerne skal motta skriftlig varsel i god tid, minst 1 måned før en sykkelrydning gjennomføres,

vi. **søppelboder** Bruk søppelbodene på en hensynsfull måte. Kast søppel i rett beholder og brett pappkartonger før de legges i beholderen. Søppelbodene skal ikke brukes til kasting av innbo, byggeavfall og annet som ikke er husholdningsavfall. Sameiet gir mulighet for å kaste annet enn husholdningsavfall da det oppstilles container i hvert kvartal når dugnad arrangeres,

vii. **bruk og parkering av motorkjøretøy** Bruk av motorkjøretøy på fellesarealene bør unngås. Bare kjøring til og fra særskilte parkeringsplasser eller for å foreta av- og pålessing eller bringe spedbarn, bevegelseshemmede og syke frem til og fra inngangen er tillatt. Parkering av motorkjøretøy kan bare skje på reserverte parkeringsplasser. Styret har myndighet til å få ulovlig parkerte motorkjøretøy fjernet – uten varsel – for regning til motorkjøretøyets eier

viii. **garasjer og p-plasser** Det gjelder særlige bestemmelser for tildeling av garasjer og p-plasser.

c. **Vedlikehold, oppussing og opprusting av bruksenhet** Arbeider med vedlikehold, opprusting og oppussing av bruksenhet skal gjennomføres så hurtig som mulig og uten unødvendige eller urimelige skader for andre sameiere eller brukere av sameiet. Dersom slikt arbeid i vesentlig grad vil påvirke andre sameiere eller sameiet, skal disse varsles før arbeidet igangsettes. Styret har myndighet til å fastsette hvordan fellesarealene kan benyttes. Styret har videre myndighet til å kunne fjerne unødvendige og urimelig plasserte gjenstander som for eksempel containere, søppelsekker og ulovlig parkerte motorkjøretøyer – for sameiers regning.

§5. Uoverensstemmelser mellom naboer

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

§6. Publisering av ordensreglene – særskilt ansvar ved utleie

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

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

Velkommen som ny sameier!

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

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

Digital kommunikasjon

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

Hva sameiet består av

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

Kirkeveien 81 – 87, 93 - 95

Jacob Aalls gate 48 – 54, 58 - 62

Schwachs gate 1 - 4

Suhms gate 7 - 11

Jonas Reins gate 2 - 6

Hertzbergs gate 6 - 8

Fagerborggata 26 - 34

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

Gårdsnummer: 216 og bruksnummer: 21

Styret

Styret kan nås på epost til

styret@jessenlokken.no

Viktige dokumenter

Våre vedtekter og våre ordensregler ligger også på Vibbo.

Utleieleilighet

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

Parkering

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

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

Hilsen

styret



Fyringsforbud på samtlige skorsteiner som ikke er godkjent av OBRE

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

Rapporten avdekker mange krater, dårlige fuger og svake røykrørsgjennomføringer. Skorsteinene må settes i forskriftsmessig stand før videre bruk, og Oslo kommune Brann- og redningsetaten ilegger fullstendig fyringsforbud inntil skorsteinene er satt i forskriftsmessig stand.

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

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

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

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

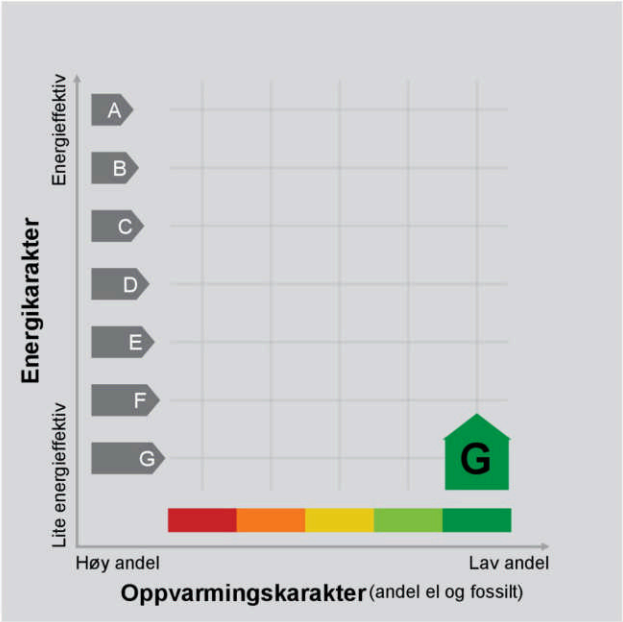
Se nettsiden (jessenlokken.no) og kontakt styret for mer informasjon om dette.

Oktober 2017

Styret Jessenløkken Boligsameie

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerborggata 32
Postnummer	0360
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	216
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	176
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80525494
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-82532
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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.

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	
BRA:	78
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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-energimerking).

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.

Pliktene 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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Jessenløkken Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983698204
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 09:00 til 3. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Hol er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Røhne og Espen Daae er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret for perioden 2023 foreslås uendret og satt til kr 150.000,-. Honoraret til styrets leder og nestleder for perioden 2023/2024 foreslås også uendret og satt til kr 350.000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkommet forslag: Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Utbygging av Fagerborggata 32

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

Bakgrunn

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

• Kjøp av sameiets fellesareal (engangssum)

• Kostnader knyttet til sameiets installasjoner

• Etablering av eventuelt nye bod løsninger for oppgangens beboere

• Kostander knyttet til byggesak, takstmann etc.

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

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

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

• Økte inntekter fra salg av arealer.

• Økte inntekter form følge av utvidelse i form av husleie.

• Midler til å utføre vedlikeholdsarbeid

• Oppgradering og/eller utskifting av bygningsdeler og infrastruktur som berøres av tiltaket.

• Potensiell oppgradering av øvrige fellesarealer

• Potensielt bedre utnyttelse arealer

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

Forslag til fremdrit

• Rammesøknad innsendt 8. februar 2024

• Årsmøte 20. mars 2024. Vår sak ønskes behandlet av årsmøte i form av en stemmeavgivning.

• Ved en godkjent rammesøknad, skrives den endelige kjøpskontrakten med styret.

• Igangsettelsestillatelse søkes, og ved godkjenning av denne, kan byggearbeidene påbegynnes.

• Etter ferdigattest, avregnes eksakt areal, og eksakt kjøpesum gjøres opp.

• Revidert husleie for utbyggende enhet gjelder fra kjøpekontraktens signeringstidspunkt.

Forslag til vedtak

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

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

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

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

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

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

Styret støtter forslaget fra Per Backe av følgende grunner:

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

Det vil ikke gi mindre bodplass for andre sameiere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Manglende prisantydning.

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

- Kompleks reseksjonering.

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

- Man ønsker ingen endring av vårt sameie.

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

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

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

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

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

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **49**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Jessenløkken Boligsameie 2024

Styret har i perioden bestått av:

• Styreleder, Bjørn Hol

• Styremedlem Bojan Djordjevic (På valg)

• Styremedlem Morten Knutzen

• Styremedlem Leif Dons

• Styremedlem Geir Kuvås (På valg)

• Varamedlem Magnus Wennberg (På valg)

• Varamedlem Svein Haug (På valg)

Styret velger selv nestleder blant styremedlemmene for hver periode.

Valgkomiteen har i perioden bestått av:

• Svein Haug. (På valg)

• Erik Røhne (På valg)

Valgkomiteens innstilling til Styre og Valgkomité Styret

• Styremedlem Bojan Djordjevic. Gjenvalg.

• Styremedlem Geir Kuvås. Gjenvalg.

• Varamedlem Magnus Wennberg. Gjenvalg.

• Varamedlem Svein Haug. Gjenvalg.

Valgkomité

• Svein Haug. Gjenvalg.

• Espen Daae, Kirkeveien 95. Ny.

I valgkomiteen for Jessenløkken Boligsameie

Svein Tore Haug

Erik Røhne

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bojan Djordjevic (72 stemmer)
Geir Kuvås (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bojan Djordjevic
Geir Kuvås

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Haug (74 stemmer)
Magnus Wennberg (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Haug
Magnus Wennberg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Daae (68 stemmer)
Svein Haug (gjenvalg) (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Daae
Svein Haug (gjenvalg)

Bjørn Hol /s/
Erik Røhne /s/
Espen Daae /s/

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

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

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

Generelle opplysninger om Jessenløkken Boligsameie
Sameiet består av 212 seksjoner.
Jessenløkken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983698204, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
216 21

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

Jessenløkken Boligsameie har én ansatt (vaktmester).

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i 2023 hatt 12 styremøter.
Styret kommuniserer mellom styremøtene på epost. Dessuten har leder og nestleder møter når det er nødvendig. Styret forsøker å svare raskt på henvendelser og være til stede for beboere. Styreleder har daglig kontakt med vaktmester for oppfølging.

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

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

Styret har i 2023 blant annet behandlet følgende saker:

Sykkelopprydding og dugnad
Det ble igjen gjennomført en sykkelopprydding for å frigjøre plass. Vår vanlige vårdugnad ble også gjennomført.

Utbygging av kjeller og loft – forslag om utarbeidelse av en helhetlig plan
Saken ble lagt frem på det ekstraordinære årsmøtet 1.11.23, hvor saken ble nedstemt. Se referat på Vibbo for informasjon om saken.

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

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

Isolasjon av varmerør i kjeller
Etter at vi fikk fjernet asbesten fra våre vannrør i kjellerne, har det vært noe varmetap på grunn av manglende isolasjon.
Vår vaktmester har gjennomført isolasjon av rørene i kjellerne i kv 2, hvor det er lange rette strekk med rør. Resultatet er imidlertid vanskelig å vurdere da prisene på fjernvarmen varierer mye.

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

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

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

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

Oppussing av oppgangen i Schwachs gate 4
Denne oppgangen ble muligens glemt da de øvrige oppgangene ble pusset opp. Den var i alle fall moden for å bli malt.

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

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

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

100-års jubileum for sameiet
En arbeidsgruppe er i gang med å forberede en markering som vil bli avholdt til sommeren. Informasjon om arbeidet vil bli gitt på årsmøtet.

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

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

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

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

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

Informasjon
Styret har lagt vekt på god informasjon til beboerne, og legger fortløpende ut informasjon på Vibbo om aktuelle saker og oppdateringer etter styremøtene. Mange beboere har gjort seg godt kjent med vår digitale kommunikasjonskanal, og styret synes det er god dialog med sameierne.
Styret oppfordrer enda flere til å godta digital informasjon, slik at vi kan redusere utsendelse av informasjon og innkallinger på papir, noe som etter hvert har blitt kostbart. Digital kommunikasjon sparer tid, miljø og kostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 1 695 804,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser. For Jessenløkken har vi oppnådd en avtale med kommunen om at innbetalt eiendomsskatt fra sameierne tilbakebetales til sameiet. Dette skyldes en gammel bestemmelse i vår festeavtale.

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Jessenløkken Boligsameie har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 5% fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

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

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

BALANSE

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

Oslo, 23. januar 2024
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Leieinntekt næring	-78 000
Felleskostnader	-49 344
Garasje	-10 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**17 441 416**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 293, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 139

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-56 831**

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-25 177 809	
Nedbetalt tidligere	3 629 473	
Nedbetalt i år	601 714	
		-20 946 622
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 946 622**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler	-50 277
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-50 277**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-64 958
Skyldig arbeidsgiveravgift	-36 475
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-101 433**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-60 170
Fakturagebyr	-392
Utleieleilighet 2024	-40 500
Utlegg uteleieleilighet 2023	-3 222
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-104 284**

14. februar 2024

Jessenløkken boligsameie.
Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

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

Bakgrunn

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

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

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

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

Salg av fellesarealer vil ha fordeler som:

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

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

Forslag til fremdrift

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

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

Forslag til vedtak

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

14. februar 2024

Jessenløkken boligsameie.
Utbygging av kjeller i Fagerborggata 32

Bekreftelse:

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

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

Stine A. Iversen

for Nikolai Langguth, seksjon: 182

Nikolai Langguth

for Egil Tenold & Jane Elisabeth Tenold, seksjon: _____

for Håkon Stensbak & Trine Hoem Gunnheim, seksjon: 189

Håkon Stensbak

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

Kristiane B Næval

Oslo, 19. februar 2024

Hei,

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

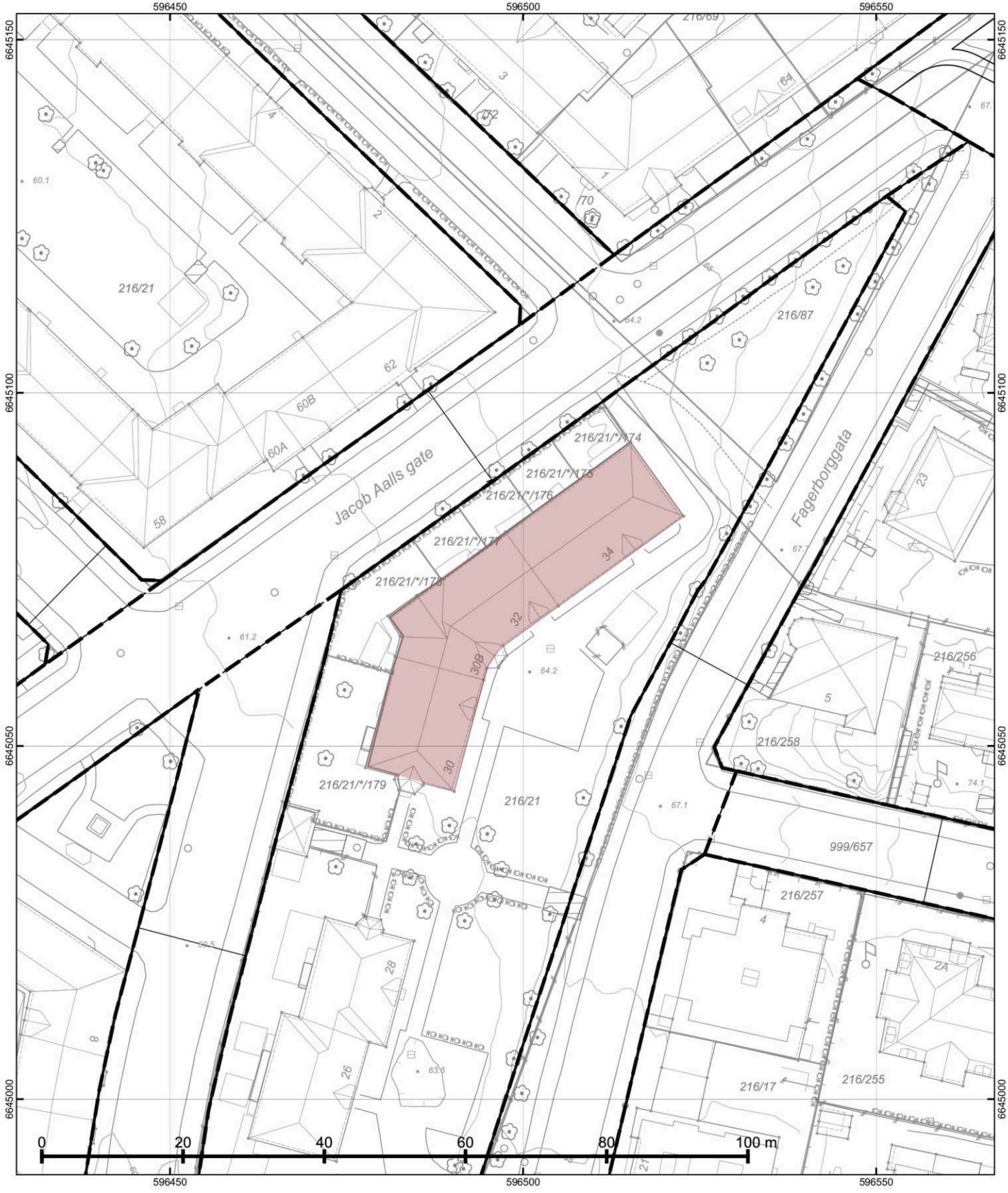
Vennlig hilsen,

Nikolai Langguth

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

1/2

N.2.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Bruker: maen
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 318533/ 86484623
Adresse: FAGERBORGGATA 32
Gnr/Bnr: 216/21

Deres ref.:
Kommentar:

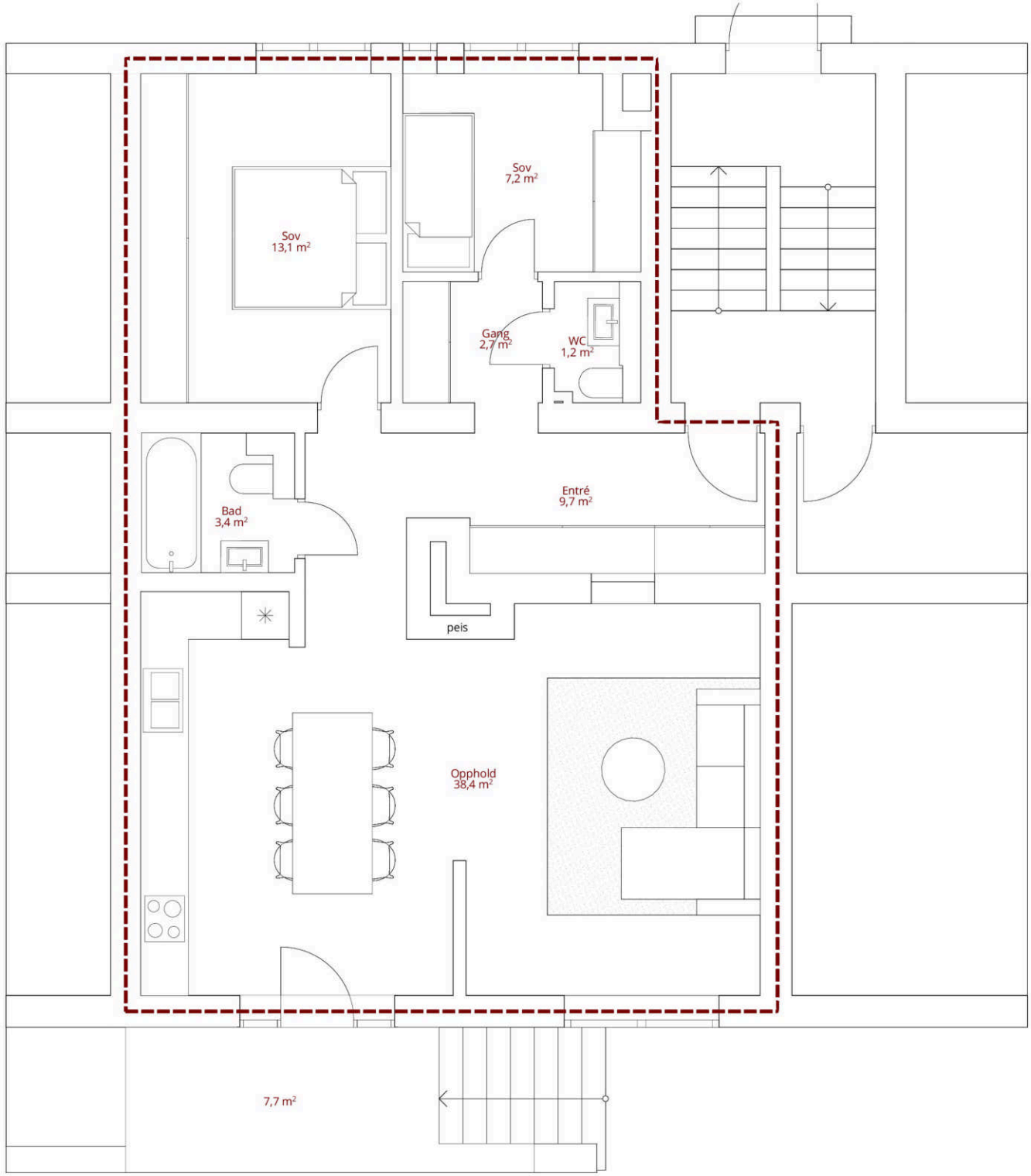
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

NR:
Dato: 06.02.2024
Revidert dato:

Borhaven Arkitekter AS

Vedlegg 3
Vedlegg sak årsmøte.pdf



Fagerborggt. 32

Vedlegg sak årsmøte.pdf

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:

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

Tegning:
Eks. Plan 1. Etasje

Tegningsnr.:
A20-1

30 av 43

Nordpil:



Målestokk:
1:50

Format:
A3

Tegner:
JKH

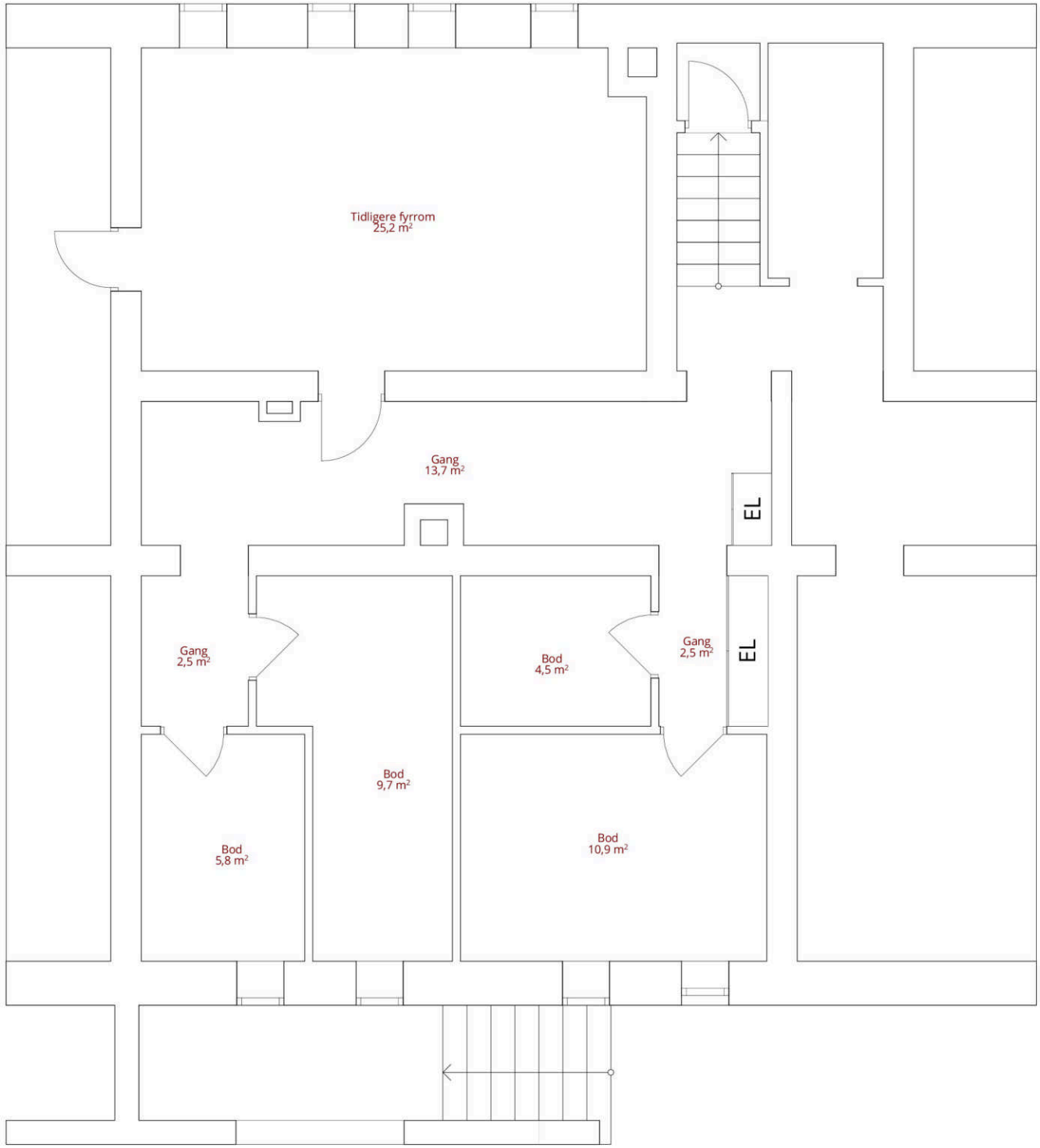
Kontroll:
CB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
06.02.2024

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

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:

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

Tegning:
Eks. Plan Kjeller

Tegningsnr.:
A20-2

Nordpil:

Målestokk:
1:50

Format:
A3

Tegner:
JKH

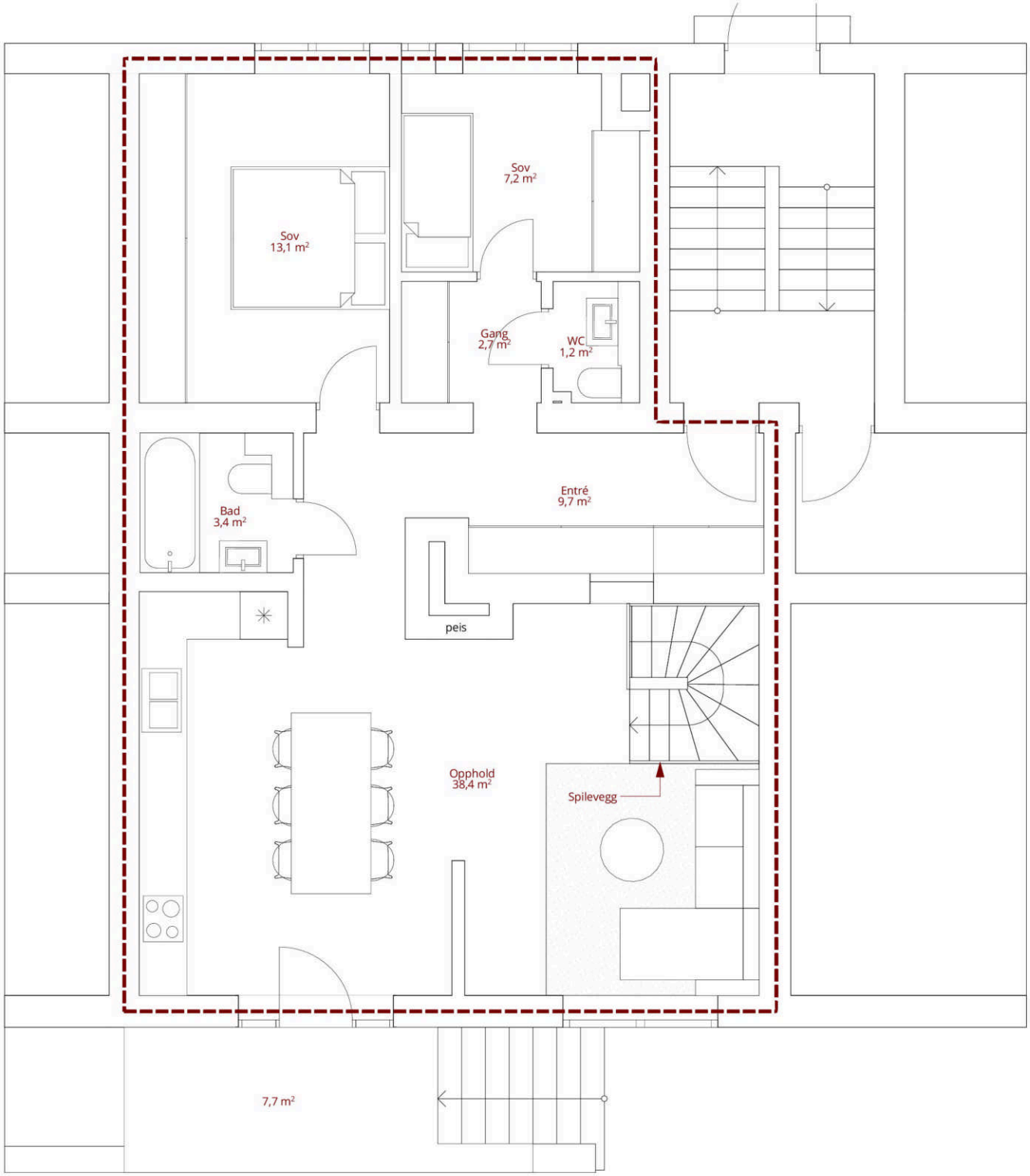
Kontroll:
CB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
06.02.2024

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

Vedlegg sak årsmøte.pdf
31 av 43
Vedlegg 2



Vedlegg sak årsmøte.pdf

Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:

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

Tegning:
Plan 1. Etasje

Tegningsnr.:
A20-3

32 av 43

Nordpil:

Målestokk:
1:50

Format:
A3

Tegner:
JKH

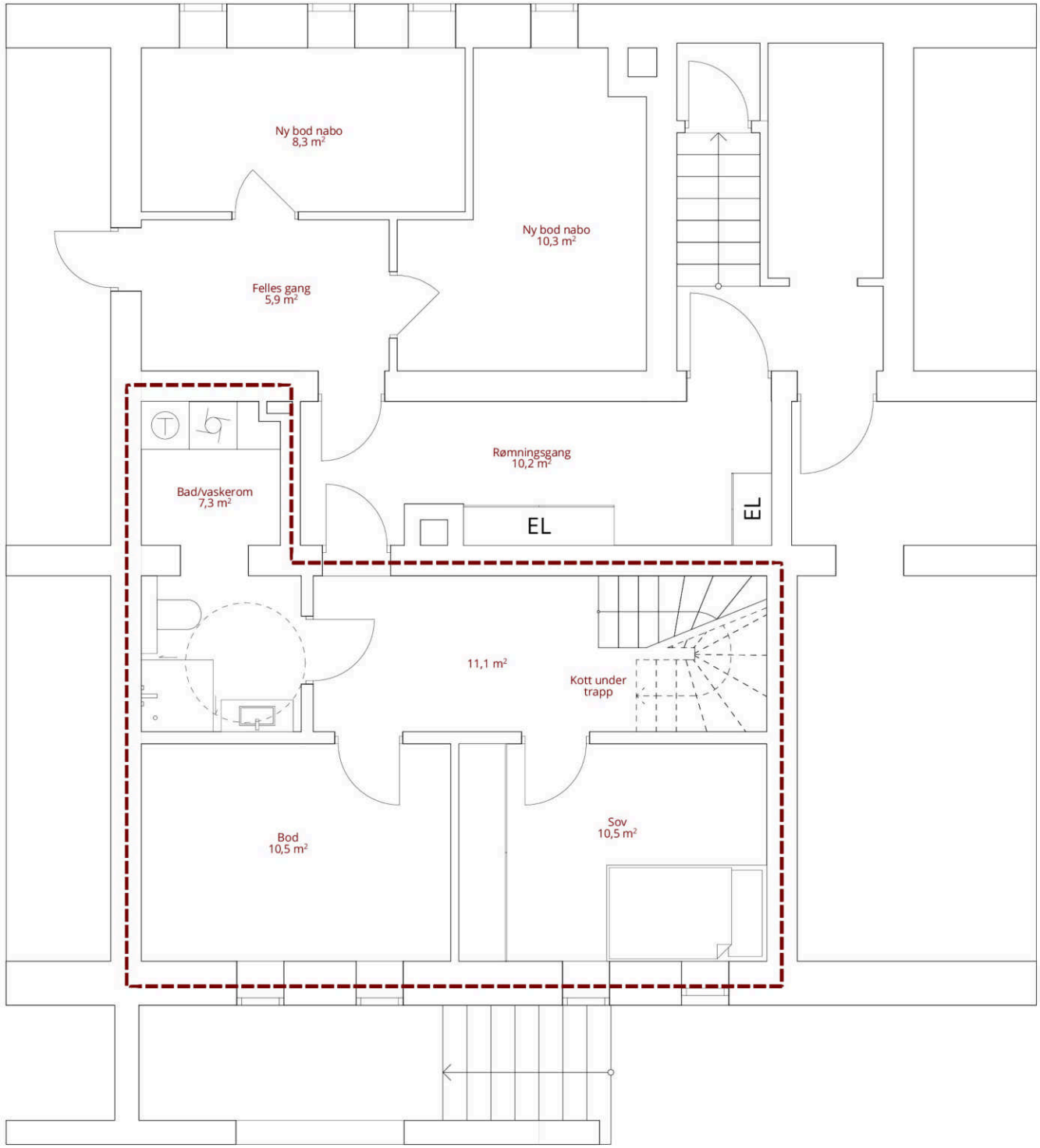
Kontroll:
CB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
06.02.2024

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

Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:

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

Tegning:
Plan Plan Kjeller

Tegningsnr.:
A20-4

Nordpil:

Målestokk:
1:50

Format:
A3

Tegner:
JKH

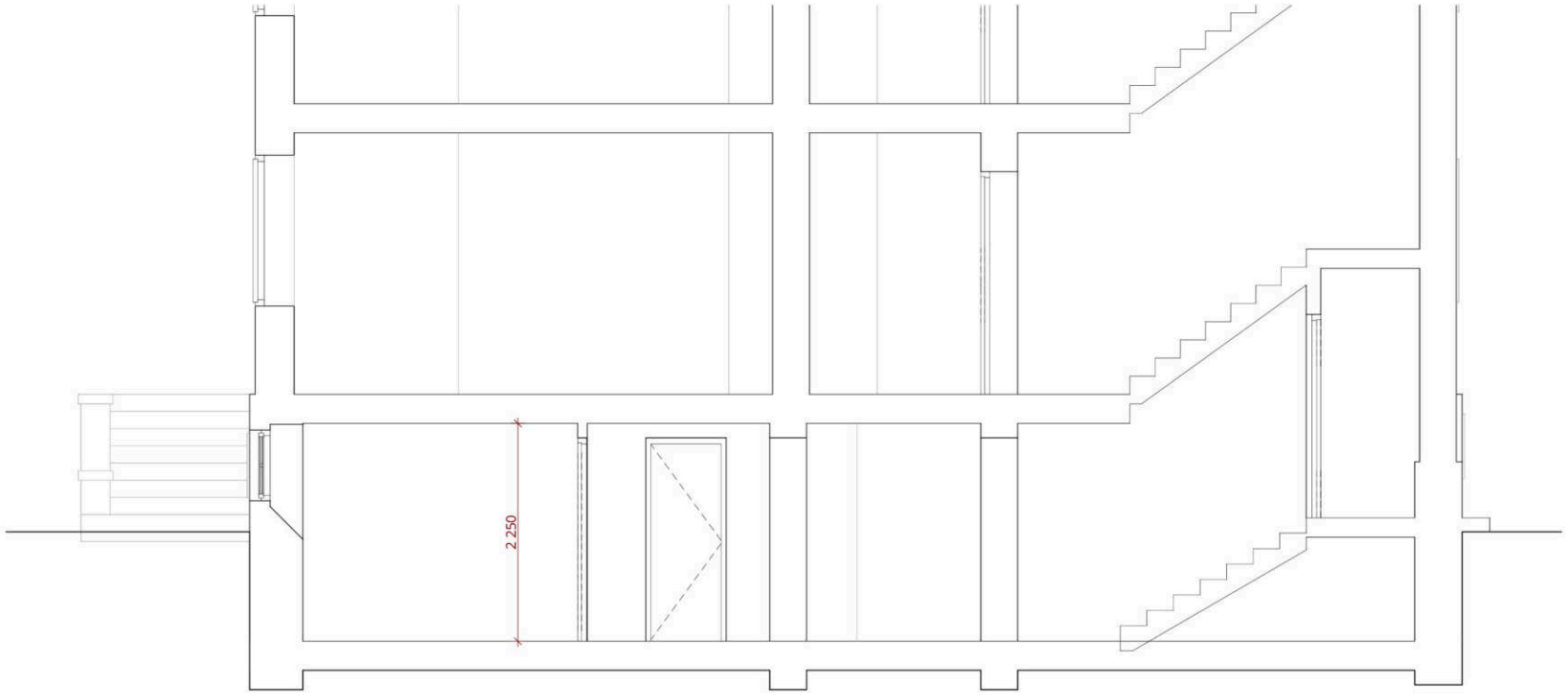
Kontroll:
CB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
06.02.2024

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

Vedlegg sak årsmøte.pdf
33 av 43
Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:

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

Tegning:
Eks. Snitt A

Tegningsnr.:
A30-1

Nordpil:

Målestokk:
1:50

Format:
A3

Tegner:
JKH

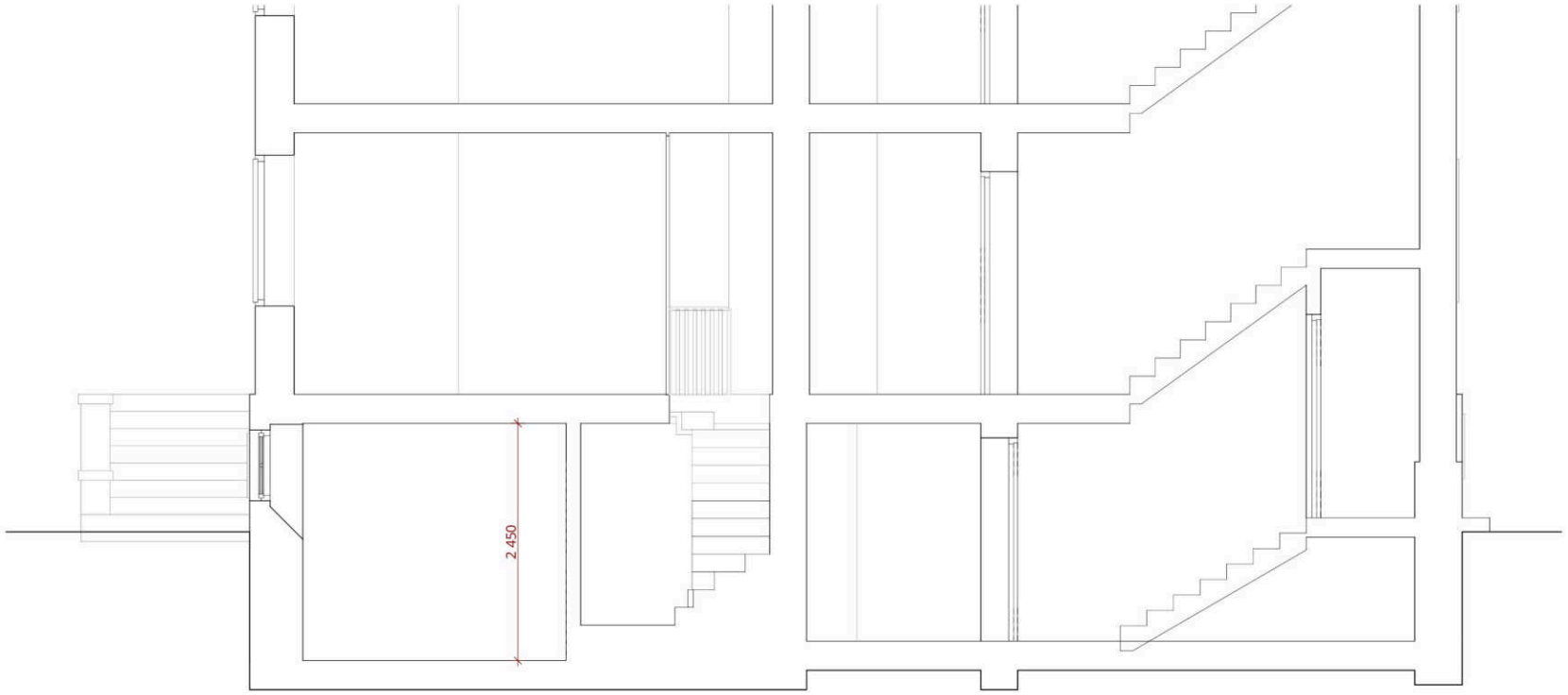
Kontroll:
CB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
06.02.2024

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

Vedlegg sak årsmøte.pdf
34 av 43
Vedlegg 2



Fagerborggt. 32

Tomteadresse:

Fagerborggata 32
0360 Oslo

Gnr / Bnr: 216 / 21

Tiltakshaver:

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

Tegning:
Alt. 1 - Snitt A

Tegningsnr.:
A30-2

Nordpil:

Målestokk:
1:50

Format:
A3

Tegner:
JKH

Kontroll:
CB

Status:
Søknad om tillatelse

Dato:
06.02.2024

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

Vedlegg sak årsmøte.pdf
35 av 43
Vedlegg 2

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



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

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

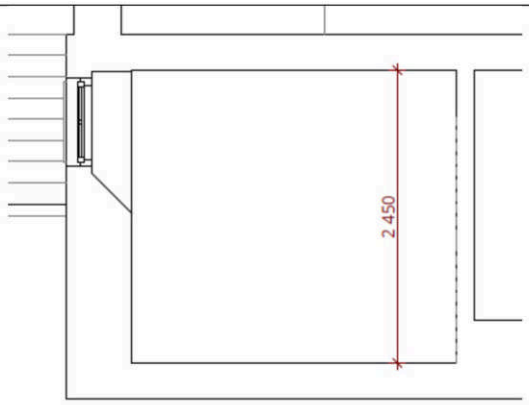
Jessenløkken står på Byantikvarens gule liste.

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

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

Bruksendring i kjeller – unntak fra TEK 17 iht. pbl § 31-4:
Det er ønskelig å omgjøre underliggende bod- og gangareal til soverom, gang, vaskerom og bad. Rommene vil kreve unntak fra TEK 17 mht. krav til romhøyde, krav til lys og utsyn og krav til energieffektivitet. Leiligheten har ikke trinnfri adkomst og er derfor ikke tilgjengelig for bevegelseshemmede. Det antas at unntak ikke er relevant for kravet til tilgjengelig boenhet i § 12-2 siden det er en eksisterende leilighet. Men subsidiært søkes det også om unntak fra dette kravet hvis det vurderes som relevant.

Begrunnelse for unntak:
Romhøyde - § 12-7:

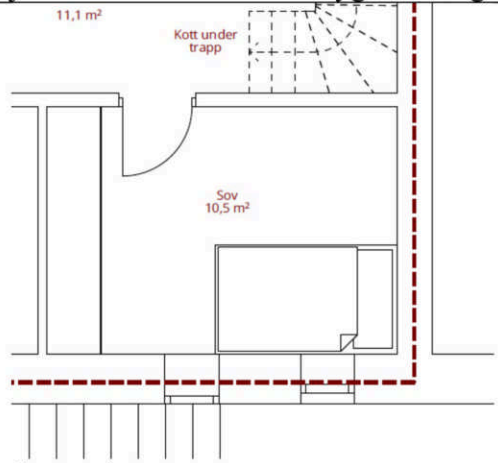
Romhøyden blir minst 225 cm. Det er preakseptert unntak for romhøyde på minst 200 cm for bruksendring av tilleggsrom i egen bolig iht. TEK 17 § 1-2, 8. ledd samt § 12-7, 3- ledd. Selv om ikke disse bestemmelsene kommer direkte til anvendelse her, vil det være lignende situasjon. Bruksendringen vil skje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

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

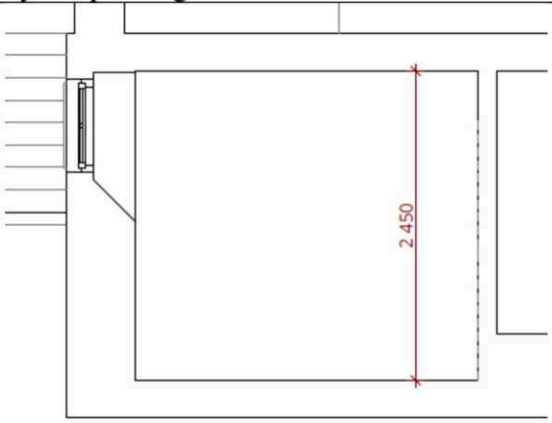
I rommet som ønskes bruksendret til soverom, er det to vinduer som til sammen gir større flate enn vindusmålet over. Det er to vinduer, hver med mål b x h = 59 x 73 cm. Hvert vindu tilfredsstiller derfor kravene til bredde og høyde, men summen av b + h for ett vindu blir 132 cm, som er mindre enn 150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



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



planutsnitt



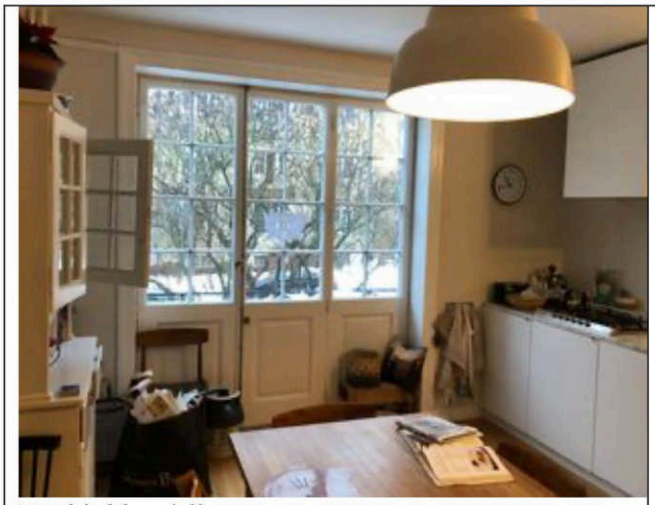
Nytt snitt - utsnitt

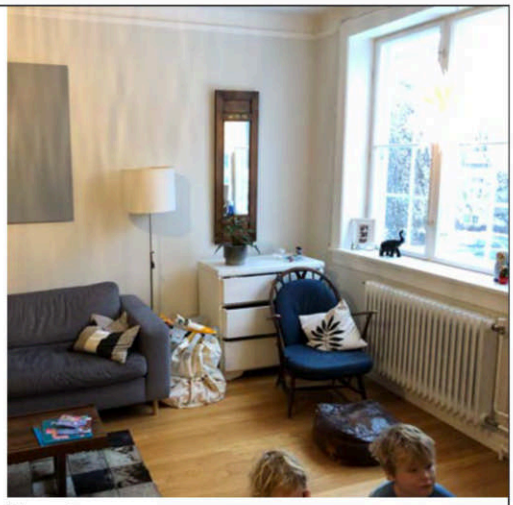
Lys og utsyn blir derfor vesentlig bedre enn minimunmskravet iht. § 1-2, 8. ledd og § 13-7, 2. ledd. Vi mener derfor at lys og utsyn er godt ivaretatt og at det bør være grunnlag for unntak fra § 13-7 og § 13-8, selv om ikke unntaksreglene i § 1-2, 8. ledd kommer direkte til anvendelse.

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

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

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


Fra kjøkken/allrom


Fra stue

Energieffektivitet - § 14-2 og §4-5:
Det søkes om unntak fra krav til energieffektivitet i § 14-2 og § 14-5.
I § 14-1 generelle krav er det bestemt at dersom kravene i kapitlet kan forenes med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer. Oppfyllelse av energikravene skal skje i så stor utstrekning som mulig innenfor hva som er tilrådelig med hensyn til å beholde historiske kvaliteter.

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

Bad og toalett – unntak fra § 12-9:
Unntak fra dette kravet er hjemlet i § 1-2, 8. ledd. Selv om ikke bestemmelsen kommer direkte til anvendelse her, vil situasjonen være tilsvarende.

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

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

Sportsbod - § 12-10:
Alle leiligheter vil fortsatt ha sportsboder på minimum 5 m2 og det er derfor ikke nødvendig med unntak for dette kravet. I likhet med praksis i f.eks. Ullevål Hageby, vil seksjonen avgi sin loftsbod til overliggende seksjonseiere i 2. og 3. etasje slik at de kompenseres.

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

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

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

Konklusjon:
Vi mener at det er gode grunner for å gi unntak fra krav:
- til romhøyde i § 12-7, siden romhøyden blir minst 225 cm.
- til dagslys i § 13-7 og utsyn i § 13-8 siden vinduene til sammen har størrelse mer enn tilsvarende som rømningsvinduer.
- til energieffektivitet i § 14-2-14-5 pga. antikvariske og bygningsfysiske krav

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

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

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

Christian Borhaven

Christian Borhaven
Sivilarkitekt mnal

Oslo 06.02.24

Kopi:
Per Backe pbacke@gmail.com

Til seksjonseierne i Jessenløkken Boligsameie

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

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

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

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

3. **Planlegging for utbygging av kjellere og loft**

Oslo,
Styret i Jessenløkken Boligsameie

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

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

2.1. Hva er In-ordning?
2.2. Hva er fordeler og ulemper?
2.3. Hva vil det koste?
2.4. Forslag til vedtak.

2.1.
En IN-ordning er en avtale vi inngår med OBOS Eiendomsforvaltning AS som gjør det mulig for den enkelte sameier å innbetale sin andel av sameiets lån, se vedlegg. Dette gir lavere felleskostnader for de som benytter seg av ordningen.

2.2.
Fordelen for den enkelte sameier er lavere felleskostnader. Hvis man har egenkapital eller lånebetingelser som er gunstigere enn betingelsene sameiet har (fra 13.10., 6,98% rente), kan dette være noe å vurdere.

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

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

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

2.3
Kostnadene ved inngåelse av en avtale med OBOS-banken er pt. kr 25 000,- inkl mva. I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl mva pr år. Forretningsførerhonoraret er nå kr 320.000,-, dvs at sameiet må betale kr 15.840,- pr år for administrasjonen av avtalen.

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

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

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

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

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

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

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

3. Planarbeid for utbygging av kjellere og loft

3.1. Hvorfor ønsker styret dette?
3.2. Hva er fordeler og ulemper?
3.2. Hvilke risikofaktorer foreligger?
3.3. Hva vil være den videre prosess ved et eventuelt vedtak som foreslått av styret?
3.4. Forslag til vedtak

3.1.
For styret er det to hovedhensyn som gjør at styret vil anbefale at vi går videre med denne saken. For det første er det økonomien i dette. Sameiets økonomi er anstrengt på grunn av vesentlig høyere pris på fjernvarme (fra tidligere år ca kr 3,5 til 4 mill, mens vi nå nærmer oss ca 6 mill) og en økning av festeavgiften fra kr 375.000 til kr 1,5 mill, pluss prisøkning på alle andre driftskostnader.

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

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

3.2.
Fordelene for sameiet er nettopp nevnt. For den enkelte sameier som kan benytte seg av muligheten for å få utvidet boareal, vil dette kunne gjøre at man slipper å flytte. For de sameiere som ikke kan benytte seg av ordningen, fordi man bor i 2. eller 3. etg., vil det først og fremst være sameiets bedrede økonomi som vil være fordelen.

3.3.
Byggeteknisk sett vil innredning av loft og kjeller skje slik at eksisterende premisser for tetthet, lufting etc. ikke endres. Eksisterende loft er kalde, luftede loft, som vil opprettholdes ved at nye, innredete arealer vil bygges innenfor eksisterende takkonstruksjoner. Takflatene vil ikke endres bortsett fra at det vil settes inn noen mindre takvinduer samt eventuelt supplert med noen flere halvmåneformede takarker. For innredning av kjeller regnes det i utgangspunktet med at det ikke skal gjøres

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

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

3.4.
Den videre prosessen ved et positivt vedtak vil være at styret engasjerer et arkitektfirma til å se på hvilke utbyggingsmuligheter sameiet har. Her vil blant annet antall og plassering av vinduer være en begrensende faktor. Firmaet vil få i oppdrag å lage en helhetlig plan for sameiet som skal vise hvor det er mulig å bygge ut. Samtidig må det også vises hvordan lofts- og kjellerboder blir berørt og det må sikres at alle fortsatt skal ha boder på loft og i kjeller, selv om disse i noen tilfeller må flyttes.

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

Se ellers til informasjon i vedlagte forslag til instruks.

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

Styret engasjerer arkitekt til utarbeidelse av planer for utbygging av kjeller/loft hvor det legges til grunn at areal direkte under/over leilighetene i hhv 1. og 3/4 etasje (kv. 3 har bare tre etasjer) skal tilseksjoneres disse arealene der dette er mulig.
Planen må vise hvilke økonomiske konsekvenser dette vil kunne få for sameiet, både i salgsinntekter og økte felleskostnader.
a. hvis seksjonering gjennomføres for alle.
b. hvis seksjonering kun gjennomføres for de som melder sin interesse.
Planen må legge frem tre alternativer for hvor mange dette kan være.

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

Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Det er i dag inngått følgende administrasjonsavtale mellom:

OBOS Eiendomsforvaltning AS Postboks 6666, St. Olavs Plass

og

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

Punkt 1.
Vilkår

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

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

Avtalen forutsetter at Eierseksjonssameiet har tatt inn følgende setning i vedtektene: "Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ".

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

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

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

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

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

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

Punkt 2.
Forbehold

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

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

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

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

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

Punkt 4.
Administrasjon

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

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

Punkt 5.
Vederlag

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

Punkt 6.
Varighet

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

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

Punkt 7.
Tvisteløsning

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

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

Sted, dato

For OBOS Eiendomsforvaltning AS

For Jessenløkken Boligsameie

_____

_____

Instruks for innlemming av kjeller og loft i eksisterende leilighet

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

5.7 Økonomisk ansvar 7
5.8 Etterfølgende seksjonseier 7

1.Innledning

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

1.1 Byggningsmasse

Jessenløkken kvartal 1, 2, 3 og 4.

1.2 Prinsipper for utbygging

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

2. Byggeprosessen

2.1 Godkjenningsprosess

Seksjonseier som ønsker å bygge ut, må søke styret.

En slik søknad skal inneholde:

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

2.2 Nabovarsel før godkjeninng

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

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

2.3 Ansvarsfordeling

2.3.1 Søknad om byggetillatelse

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

2.3.2 Byggherre

- Seksjonseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

2.3.3 Ansvarshavende

- Den enkelte seksjonseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

2.3.4 Garanti for fullføring

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

2.3.5 Gebyrer m.v

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

2.3.6 Forsikring

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

2.3.7 Byggestart/tillatelse til igangsetting

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

2.3.8 Etterkontroll

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

3. Byggeperioden

3.1 Finansiering/kostnader

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

3.2 Krav til utføring

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

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

3.3 Krav til boder og eksisterende installasjoner

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

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

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

Dersom boder berøreres skal seksjonseier bygge nye boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på loftsboder skal være 4 kvm. Måleregelene iht NS3940 skal følges. Plasseringen skal avtales med styret.

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

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

3.4 Ansvar for skade

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

3.5 Ansvar for krav

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

3.6 Ordensregler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.
Byggeavfall skal kastes i egnet beholder, for eksempel kontainer. Seksjonseier er ansvarlig for at alt byggeavfall blir fjernet fra sameietets fellesområder innen rimelig tid. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

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

4. Ved endt utbygging

4.1 Justering av felleskostnader

Ved beregning av felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (heretter: Bruksarealet, BRA)
Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

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

4.2 Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal

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

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

5. Andre forhold

5.1 Oppstart

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

5.2 Søknad om bruksendring og reseksjonering

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

5.3 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse.

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

5.4 Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at seksjonseier fraflytter under påbyggingen.

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

5.5 Styrets rett til å stanse byggearbeidene

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

5.6 Ferdigbefaring

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene, innen ett år av ferdigstillele. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. 2.3.8)
Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

5.7 Økonomisk ansvar

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

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

Arealet vil innlemmes i samaiets byggeforsikring.

5.8 Etterfølgende seksjonseier

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Jessenløkken Boligsameie

---------- Møtedato: 01.11.23

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Majorstuen Kirkes lokale: Kirkestuen

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

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

Møtet ble åpnet av Bjørn Hol

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Minda Christiansen foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Preben Rasmussen foreslått, og som protokollvitne ble Erik Røhne og Per Backe foreslått.
Vedtak: Valgt.

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

---

2 Forslag

A Innføring av IN-ordning og nødvendige endringer i vedtektene

2.1. Hva er In-ordning?
2.2. Hva er fordeler og ulemper?
2.3. Hva vil det koste?
2.4. Forslag til vedtak.

2.1.
En IN-ordning er en avtale vi inngår med OBOS Eiendomsforvaltning AS som gjør det mulig for den enkelte sameier å innbetale sin andel av sameiets lån, se vedlegg. Dette gir lavere felleskostnader for de som benytter seg av ordningen.

2.2.
Fordelen for den enkelte sameier er lavere felleskostnader. Hvis man har egenkapital eller lånebetingelser som er gunstigere enn betingelsene

sameiet har (fra 13.10., 6,98% rente), kan dette være noe å vurdere.
Felleskostnadene for en sameier som i dag betaler ca 4000 i felleskostnader, vil få en reduksjon på ca 500 pr mnd. Og tilsvarende, vil 8000 i dag, gi en reduksjon på ca 1000,- pr mnd.
Ulempen er at man fortsatt, som før, står ansvarlig for sameiets gjeld sammen med resten av sameierne.
Fordelen for sameiet er at sameiets økonomi vil bedre seg hvis mange benytter seg av ordningen. Sameiets lånekostnader er en stor del av felleskostnadene og utgjør ca 1,8 mill mot våre øvrige utbetalinger på ca 15 mill pr år.

2.3
Kostnadene ved inngåelse av en avtale med OBOS-banken er pt. kr 25 000,- inkl mva. I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 6 600,- og maksimum kr 15 840,- inkl mva pr år. Forretningsførerhonoraret er nå kr 320.000,-, dvs at sameiet må betale kr 15.840,- pr år for administrasjonen av avtalen.
For den enkelte sameier koster det kr 1875,- å benytte seg av ordningen.

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

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

”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån.
Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.
OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette ”.

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

B Planlegging for utbygging av kjellere og loft

3.1. Hvorfor ønsker styret dette?
3.2. Hva er fordeler og ulemper?
3.2. Hvilke risikofaktorer foreligger?
3.3. Hva vil være den videre prosess ved et eventuelt vedtak som foreslått av styret?
3.4. Forslag til vedtak

3.1.
For styret er det to hovedhensyn som gjør at styret vil anbefale at vi går videre med denne saken. For det første er det økonomien i dette. Sameiets økonomi er anstrengt på grunn av vesentlig høyere pris på fjernvarme (fra tidligere år ca kr 3,5 til 4 mill, mens vi nå nærmer oss ca 6 mill) og en økning av festeavgiften fra kr 375.000 til kr 1,5 mill, pluss prisøkning på alle andre driftskostnader.
Hva inntektene for sameiet vil bli kan ikke sies sikkert da det vil være avhengig av hvor mange som benytter seg av muligheten og hva som betales pr kvm. Hvis vi anslår at 500 kvm vil bli bygget ut, til en kvm pris på 12.500, vil dette gi engangsinntekter på ca 6,2 mill samt økte inntekter på ca kr 250.000 pr år.
Det andre er at en utvidelse av boarealet for en del vil muliggjøre at man kan fortsette å bo på Jessenløkken selv om familien blir større. En stabilitet som er en fordel for naboskap, identitet og eierskap til sameiet.

3.2.
Fordelene for sameiet er nettopp nevnt. For den enkelte sameier som kan benytte seg av muligheten for å få utvidet boareal, vil dette kunne gjøre at man slipper å flytte. For de sameiere som ikke kan benytte seg av ordningen, fordi man bor i 2. eller 3. etg., vil det først og fremst være sameiets bedrede økonomi som vil være fordelen.

3.3.
Byggeteknisk sett vil innredning av loft og kjeller skje slik at eksisterende premisser for tetthet, lufting etc. ikke endres. Eksisterende loft er kalde, luftede loft, som vil opprettholdes ved at nye, innredete arealer vil bygges innenfor eksisterende takkonstruksjoner. Takflatene vil ikke endres bortsett fra at det vil settes inn noen mindre takvinduer samt eventuelt supplert med noen flere halvmåneformede takarker. For innredning av kjeller regnes det i utgangspunktet med at det ikke skal gjøres fasadeendringer. Alle synlige endringer forutsettes å skulle godkjennes av Byantikvaren.
Instruksen som det ordinære årsmøtet vil bli invitert til å vedta, vil sikre sameiets økonomi i forbindelse med hver enkelt byggesak, se vedlegg.

3.4.
Den videre prosessen ved et positivt vedtak vil være at styret engasjerer et arkitektfirma til å se på hvilke utbyggingsmuligheter sameiet har. Her vil blant annet antall og plassering av vinduer være en begrensende faktor. Firmaet vil få i oppdrag å lage en helhetlig plan for sameiet som skal vise hvor det er mulig å bygge ut. Samtidig må det også vises hvordan lofts- og kjellerboder blir berørt og det må sikres at alle fortsatt skal ha boder på loft og i kjeller, selv om disse i noen tilfeller må flyttes. Planen vil bli fremlagt på det ordinære årsmøtet neste år for behandling

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

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

Styret engasjerer arkitekt til utarbeidelse av planer for utbygging av kjeller/loft hvor det legges til grunn at areal direkte under/over leilighetene i hhv 1. og 3/4 etasje (kv. 3 har bare tre etasjer) skal tilseksjoneres disse arealene der dette er mulig.
Planen må vise hvilke økonomiske konsekvenser dette vil kunne få for sameiet, både i salgsinntekter og økte felleskostnader.
a. hvis seksjonering gjennomføres for alle.
b. hvis seksjonering kun gjennomføres for de som melder sin interesse.
Planen må legge frem tre alternativer for hvor mange dette kan være.
Saken, med utarbeidet plan, legges frem til behandling på neste ordinære årsmøte.

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

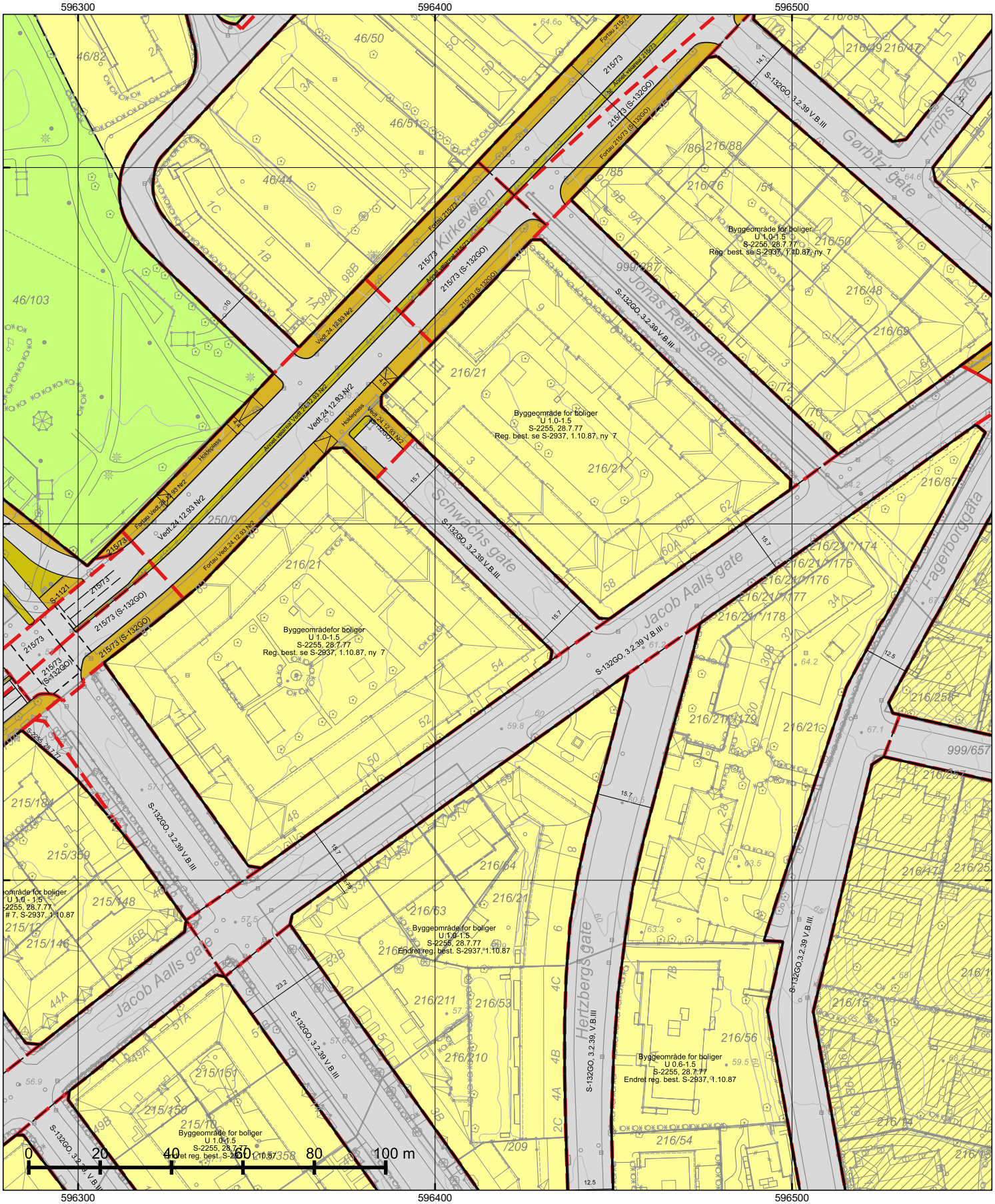
Møtet ble hevet kl.: 20:04. Protokollen signeres av

Minda Christiansen /s/
Møteleder

Preben Rasmussen /s/
Fører av protokollen

Per Backe /s/
Protokollvitne

Erik Røhne /s/
Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

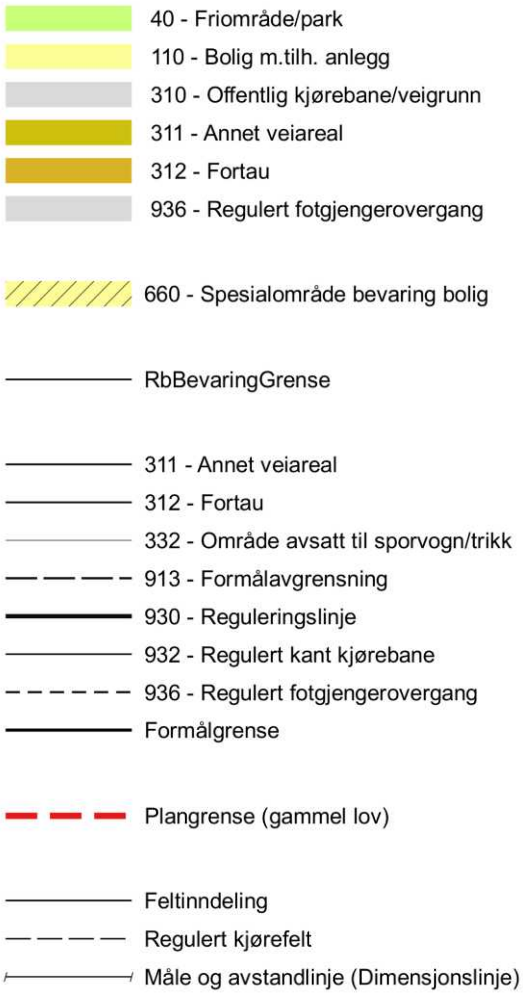
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

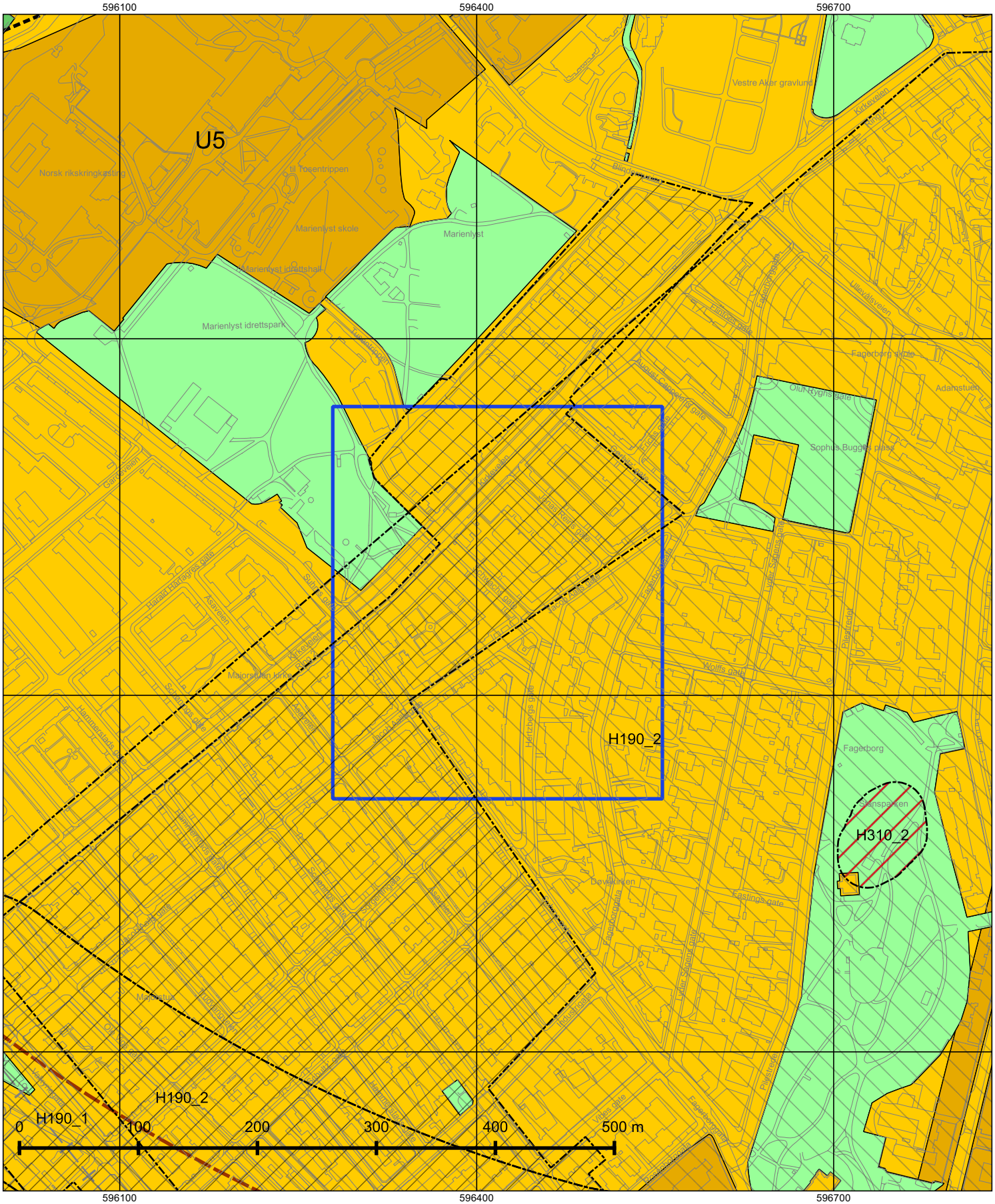
PlottID/Best.nr: 138709/ 86505997
Deres ref.: 14040/ JOHKIN
Adresse: FAGERBORGGATA 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 216/21

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Kommuneplanen 2015–2030

Oslo

Dato: 20.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138709/86505997
Deres ref.: 14040/ JOHKIN

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

Anmeldelse N.D. 612/1920
½ Tegninger

630/1920

1.

Expeditions-Dokument 225/1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Jessendalkrua - Kvartal III

Indleveret 4 juni 1920 Attesteret Ferdig attestert 20/9-1924.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 9/6 20.

J. Sollerud

612/20

1134/1920

Gaarden bør deles efter vedlagte plan og godkjendt av reguleringskommisjonen

den 26 juni 20

612/20

Kjølaas

Gaarden bør deles efter vedlagte plan

Kristiania den 26 juni 1920

617/20

Leo Tavgaard

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Dato: 01.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201402179-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jannicke Lunde Svalheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FAGERBORGGATA 32	Eiendom:	216/21/0/0
Tiltakshaver:	PER BACKE	Adresse:	FAGERBORGGATA 32, 0360 OSLO
Søker:	SIV ING ARNE SANDE	Adresse:	Ankerveien 75B, 0766 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Fagerborggata 32

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom og WC-rom, åpning i bærevegg, endringer i røropplegg og ombygging av kokssjakt. Vi mottok søknad om ferdigattest den 27. februar 2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjent tegning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201402179			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		13.01.2014	1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket, se våre nettsider.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.03.2017 av:

Jannicke Lunde Svalheim - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
PER BACKE, FAGERBORGGATA 32, 0360 OSLO, post@kleverogbacke.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Fagerborggata 32, 0360 Oslo
Gnr. 216, Bnr. 21, Snr. 176, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250076

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Hanne Borch-Nielsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 480 05 205

E-post: hanne.christensen@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.
