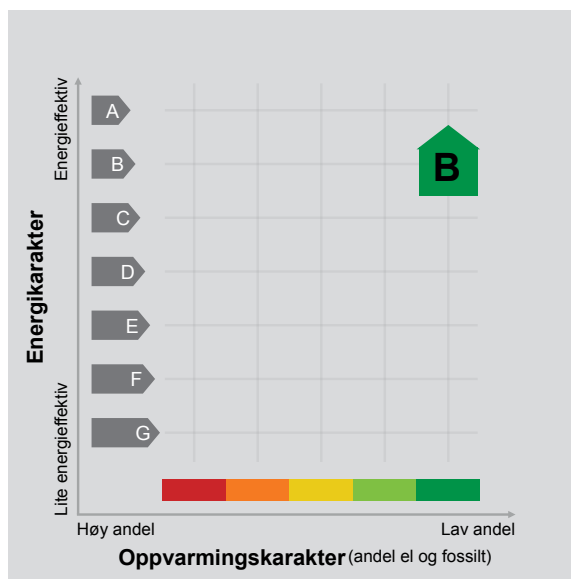


ENERGIATTEST



Adresse	Bøkkerveien 12C
Postnummer	0579
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	235
Seksjonsnummer	198
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80793898
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-162105
Dato	29.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Tiltak utendørs**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2020
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Balansert 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tilstandsrapport

 Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

 Bøkkerveien 12 C, 0579 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 124, bnr. 235, snr. 198

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 04.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 15467-2880

Referansenummer: AQ1345

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF

Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby

Vår ref: Deres ref;
02250123



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømmer/tømrmester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095



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 byggregler

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 bygningssakkyndige 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 eksemplarframstilling 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført og gitt midlertidig brukstillatelse i 2019 etter gjeldende byggeskikk og forskrifter, TEK 10. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Eiendommen, Vinslottet, er utviklet ut i fra Vinmonopolets tidligere produksjonslokaler som opprinnelig ble oppført på 1930 tallet og var i bruk fram til 2012. Etter dette er eiendommen utviklet/ombygd og innredet med boligseksjoner og næringsseksjoner.

Tilstandsanalysen har ikke avdekket noen tydelige symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG1.

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1930

VÅTROM

[Gå til side](#)

Plassbygd badrom fra byggeår med flislagte overflater og vannbåren gulvvarme.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater og integrerte hvitevarer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

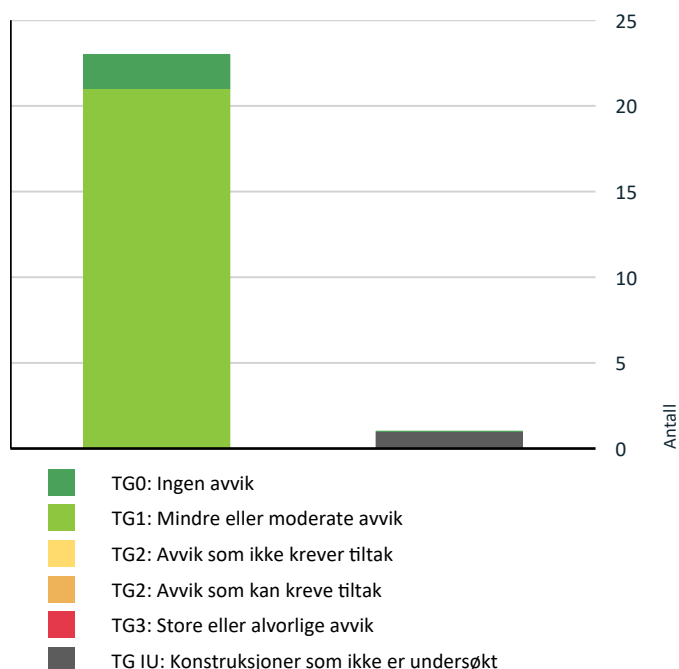
[Gå til side](#)

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10) ifølge rammetillatelse gitt 20/3-2017.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1930

Kommentar
Opprinnelig oppført som næringsbygg på 1930 tallet og på- og ombygd rundt 2019 og tatt i bruk med boliger og næringslokaler.

Tilbygg / modernisering

2019	Ombygging	Bygningen ble oppført i 1933 og var i bruk som lager og produksjonslokaler for Vinmonopolet frem til 2000-tallet. Plan- og bygningsetaten godkjente i 2013 en ombygging og bruksendring av bygget til kontor og handel, og i 2014 en endringssøknad hvor deler av kontorarealet ble endret til boliger og ble ferdigstilt i 2019.
------	-----------	---

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med 5 etasjer og garasjeplan. Adkomst fra asfaltert gangvei til felles trapperom og fra garasjeanlegg.
Eiendommen fundamentert fast grunn og grunnmur i støpt betong.
Støpt kjellergulv. Støpte etasjeskillere.
Etasje 1-3 oppført i murverk og utvendig fasader i spekkmurt teglstein, etasje 4 og 5 oppført i stål og betongkonstruksjoner og utfyllende fasader i bindingsverk utvendig forblendet med plater.
Støpte trapper belagt med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene. Flislagt inngangsparti.
Eiendommen har personheis med adkomst garasje.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Entredør i Brannklasse EI-30 og Lydklasse dB43. Balkongdør med treramme og 3-lags isolerglass.

Årstall: 2019

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til nordvestvendt balkong på 6,7m² fra stue.

INNENDIG

Overflater

Oppholdsrom med enstav eikeparkett på gulvene, malte mur og platekledde vegger og nedsenket himling med malte plater i entre. Førøvrig malte betonghimlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Hvite fyllingsdører med hvite karmen.

Garderobe

Skyvedørsgarderobe montert på et soverom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Plassbygd baderom med flislagte overflater og gulvvarme.

Årstall: 2019

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

30/30 fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og lokalt fall mot sluk.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med veggghengt klosettskål og innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkopledd felles ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Takstmannen har derfor kontrollert med fuktindikator i våtsoner uten at det er registrert fukt i området.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/frysenskap. Fliser mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over koketopp tilkopledd felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap med stoppekraner på bad.

Årstall: 2019



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 1 Sprinkleranlegg

Det er montert sprinkleranlegg i sameiet.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak i entre, bod og på bad.

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med vannbåren gulvvarme, inklusivt baderom.

Tilstandsrapport

! 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 forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer, 7x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Spørsmål til eier

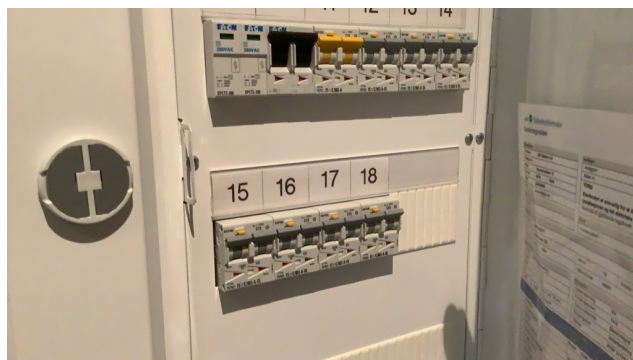
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 Anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sprinkelanlegg. Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

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

Tilstandsrapport

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

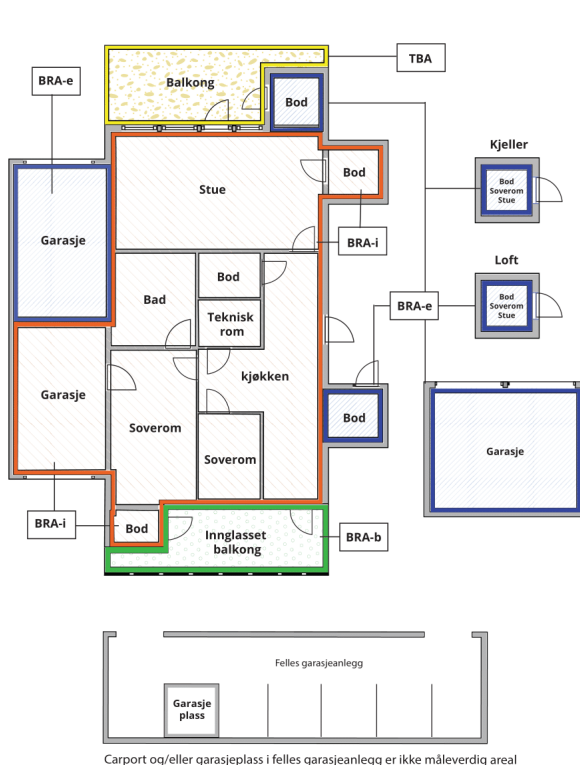
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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

Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		9		9	
4. etasje	68			68	7
SUM	68	9			7
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
4. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bod		

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde 2.60m, rom med nedsenket himling 2,25m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon i boligbygg med flere boenheter	63	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Pål Francis Aarås	Kunde
	Solveig Naalsund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	235		198	12372.3 m ²	I følge Norges Eiendommer. Areal for hele sameiet.	Eiet

Adresse

Bøkkerveien 12 C

Hjemmelshaver

Pål Francis Aarås og Solveig Naalsund

Boligselskap

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Eierandel

68 / 24958

Forretningsfører

Enqvist Eiendom AS Telefon;
22 80 95 95

Organisasjonsnr

923881395

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms eiet seksjon beliggende på Løren i etablert boligstrøk med ny og eldre bebyggelse. Sentralt beliggende med korte avstander til skoler, barnehage, forretninger, nærbutikk og offentlige kommunikasjonsmidler (trikk, T-bane og buss). Kort vei til tur- og rekreasjonsområder og flott park med statuer og lekeapparater.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Indre gårdsrom opparbeidet med beplantning, sykkelstativ, lekeplass og steinsatte gangarealer.

Parkering

Seksjonen har en tilhørende parkeringsplass, nummer B57, med el-bil lader i felles avlåst parkeringsanlegg. Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via låsbar garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Forøvrig parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
if... Skadeforsikring AS	SP 4747024			
Kommentar Fellespolise for sameiets bygningsmasse.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende hjemmel, gårdsnummer, bruksnummer, seksjonsnummer, eiendomsbetegnelser, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperrer 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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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 godkjenning 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/AQ1345>

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

KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Postboks 1693 Vika
0120 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 16.11.2020
201604482 - 189 Kaja Lange Aubert
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: BØKKERVEIEN 4 - 12 Eiendom: 124/235/0/0
Tiltakshaver: HASLE LINJE BYGG 01 AS Søker: KRISTIN JARMUND ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Bøkkerveien 4 - 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Ombygging av tidligere Vinmonopolets sentralanlegg - Bruksendring av H01 til kjøpesenter og øvrige plan til bolig - Riving av byggets midtkors og etablering av gårdsrom, samt påbygg, mottatt 30.10.2020.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201604482			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	F-3	20.02.2017	30/24
Plan U1	A-20-U1	20.02.2017	30/27
Plan U2	A-20-U2	20.02.2017	30/28
Plan tak	A-20-07	20.02.2017	30/35
Snitt gårdsrom	K11_L_S_7_05	17.02.2017	30/39
Revidert Plan U1 etasje	A-20-U1	25.01.2018	66/6
Oversiktsplan 02	A-20-02	12.02.2018	72/7
Oversiktsplan tak	A-20-700	12.02.2018	72/10
Snitt A-A	A-41-01	12.02.2018	72/11

Snitt B-B og C-C	A-41-02	12.02.2018	72/12
Oppriss indre fasade nordvest og sørøst	A-40-03	13.02.2018	72/15
Oppriss indre fasade sørvest og nordøst	A-40-04	13.02.2018	72/16
Utomhusplan - Oversiktsplan	L-700-10-0100-01	22.03.2019	99/9
Gårdsromsplan	L-700-10-0100-02	22.03.2019	99/10
Oversiktsplan 3 etasje	A-20-300	10.05.2019	100/3
Oversiktsplan 4 etasje	A-20-400	10.05.2019	100/4
Oversiktsplan 5 etasje	A-20-500	10.05.2019	100/5
Oversiktsplan 6 etasje	A-20-600	10.05.2019	100/6
Plan og snitt rømning			100/7
Fasade sydvest - uteservering	A-22-121	28.06.2019	128/5
Revidert Fasader sørøst og nordvest	A-40-01	27.06.2019	129/3
Revidert Fasader sørvest og nordøst	A-40-02	27.06.2019	129/4
Plan 1 med utemøblering	A-22-120	02.09.2019	135/2
Skjema V symbol			137/4
Plan 01	A-20-100	17.10.2019	145/2
Oversiktsplan	A-20-400	05.07.2018	158/4
Plan 04 - del 6	A-21-406	15.11.2019	158/5
Plan 05 - del 6	A-21-506	15.11.2019	158/6
Utsnitt fasade nordvest	A-40-015	15.11.2019	158/7
Oversiktsplan 4			181/5
Oversiktsplan 5			181/6

Andre forhold

Pålegget om ferdigstilling av 28.04.2017 er med dette oppfylt.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfall ble behandlet 18.11.2019. Den nye sluttrapporten for avfall endrer ikke denne vurderingen.

Viser til tiltaksplanen for forurenset grunn som er godkjent av oss med vedtak datert 27.07.2017. Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Kaja Lange Aubert - saksbehandler

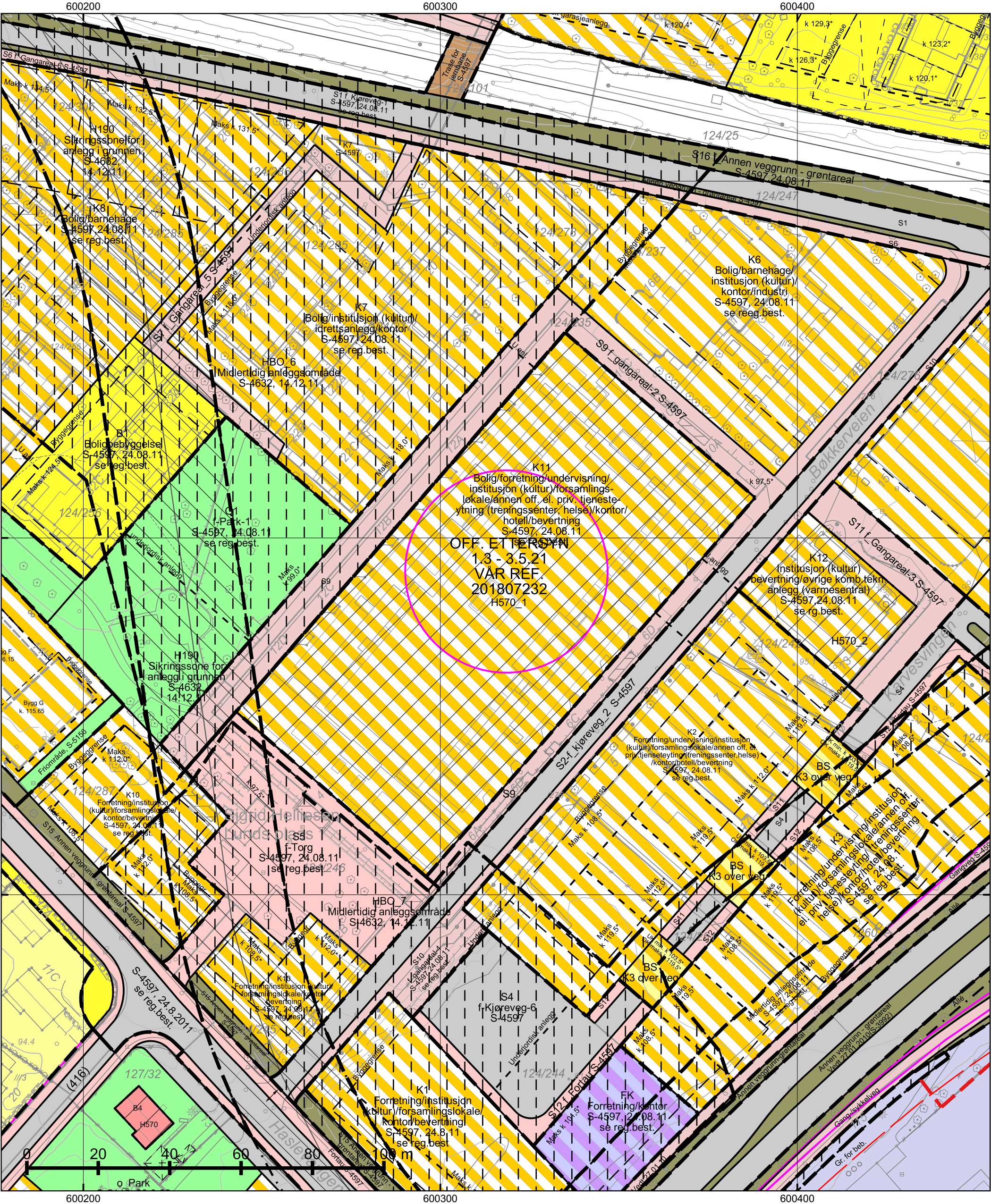
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling

områdeutvikling byggesak

Kopi til:

HASLE LINJE BYGG 01 AS, Postboks 485, 1373 ASKER



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.09.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 331069/ 86518311

Adresse: BØKKERVEIEN 12C

Gnr/Bnr: 124/235

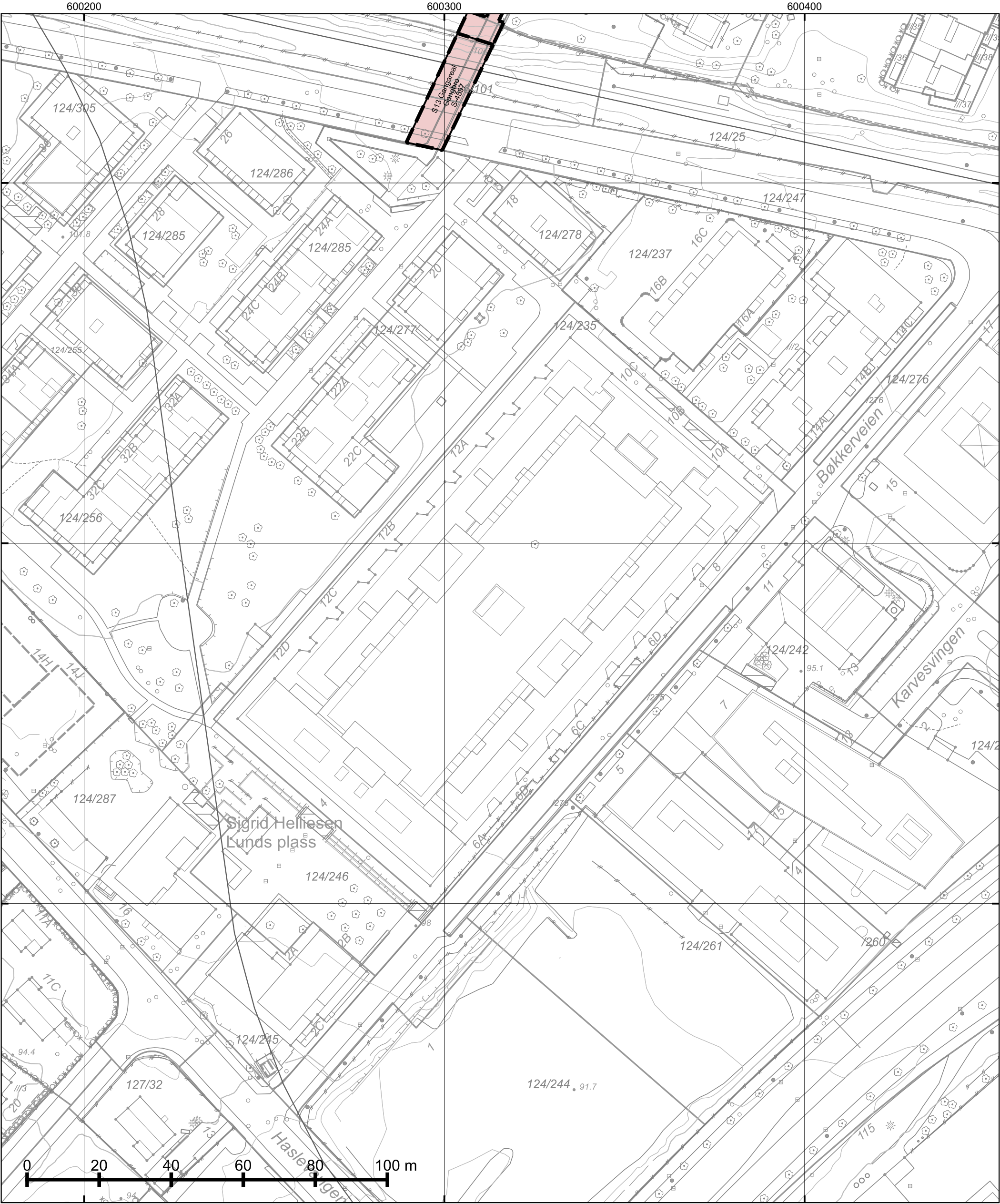
Deres ref.: 63976/

LOGR@MSEMER

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 03.09.2025

Bruker: lks

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

PlottID/Best.nr: 331069/ 86518311

Adresse: BØKKERVEIEN 12C

Gnr/Bnr: 124/235

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

Kommentar:

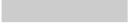
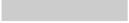
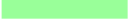
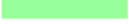
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

 Avkjørsel

	1110 - Boligbebyggelse
	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1810 - Forretning/kontor
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2021 - Trasé for jernbane
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
	3040 - Friområde
	3050 - Park

     RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

     RpAngittHensynSone

 RpAngittHensynGrense

 RpDetaljeringGrense

   RpSikringSone

 RpSikringGrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

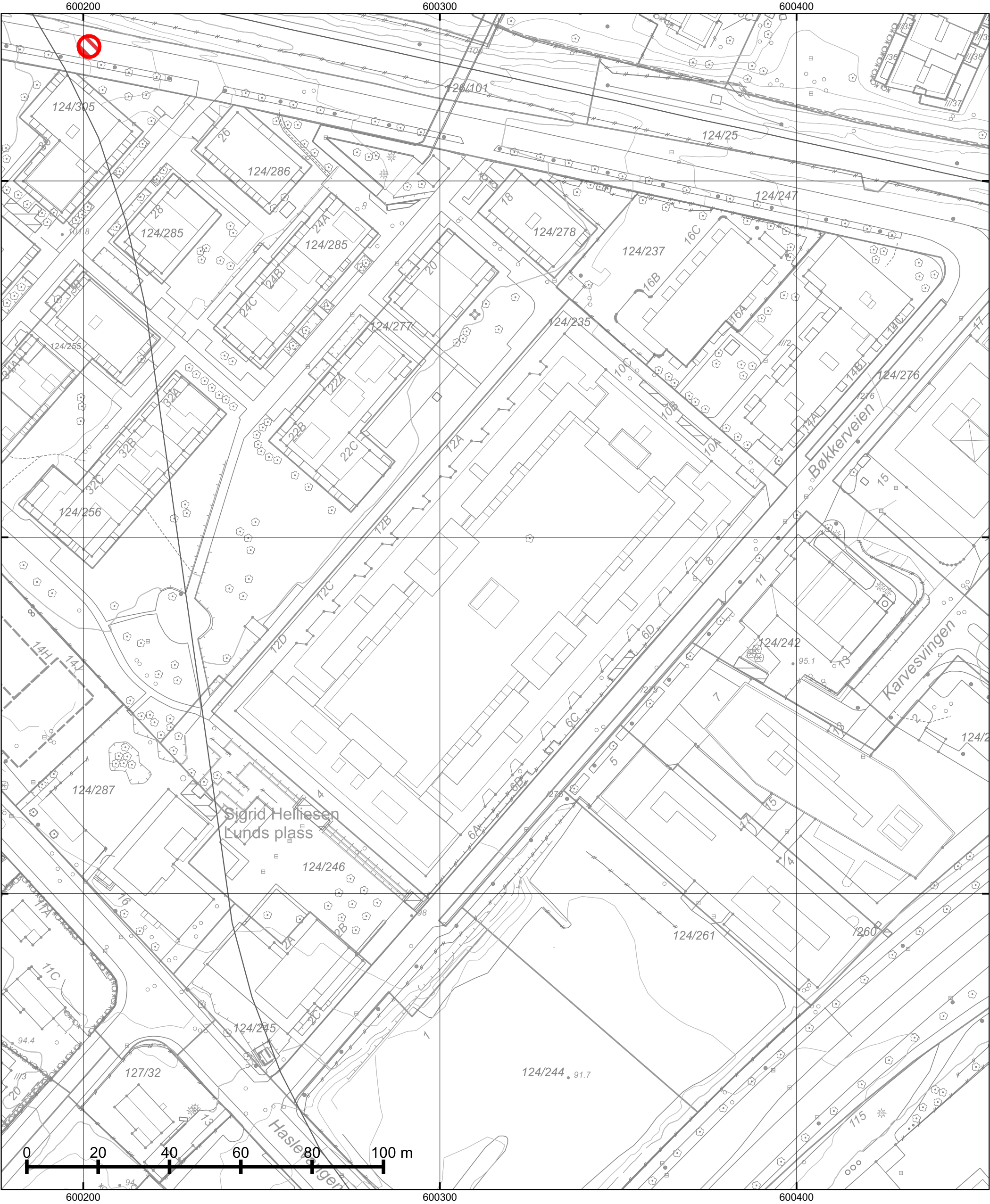
 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

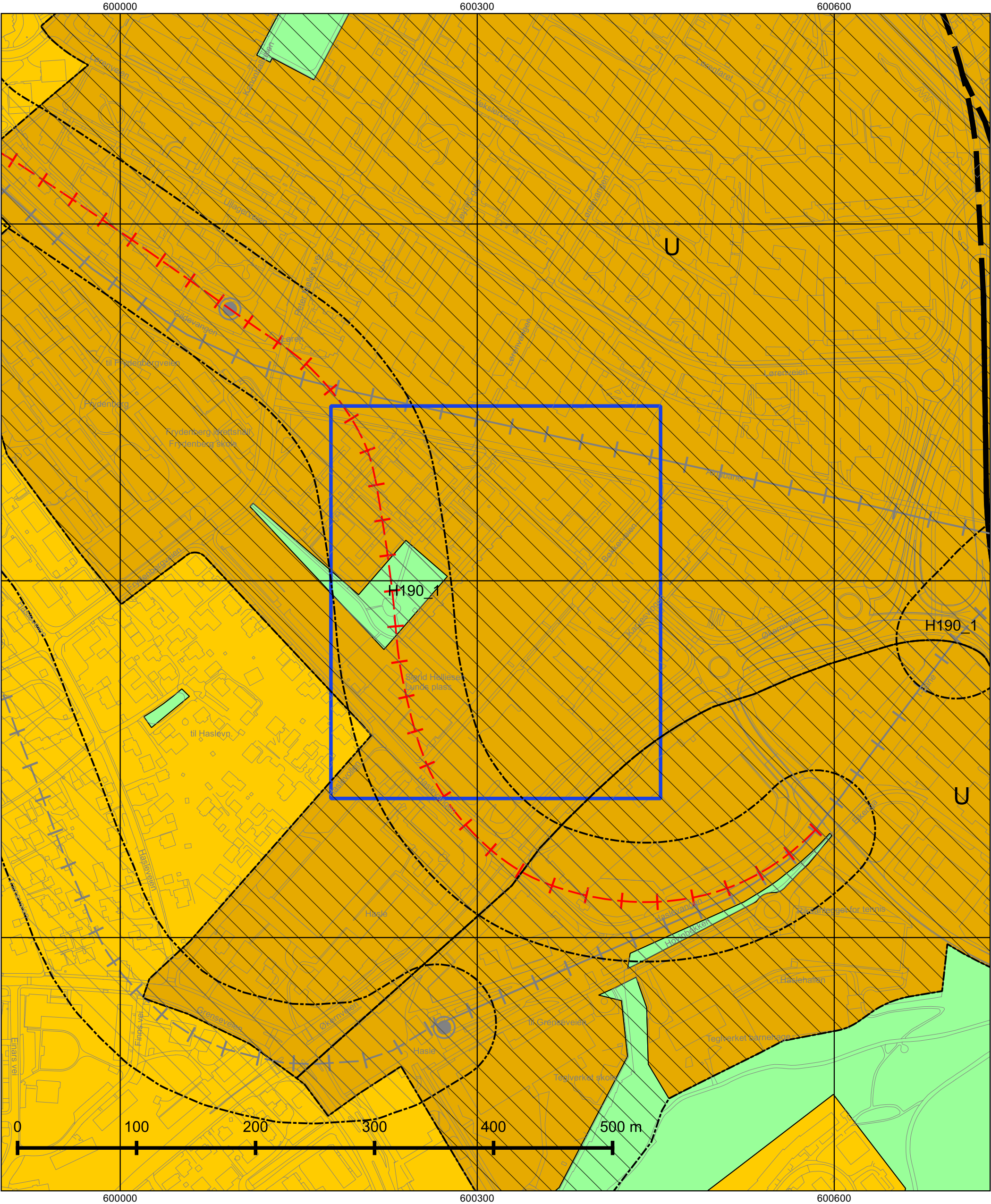
 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert stoyskjerm



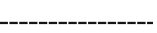
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

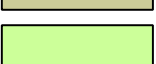
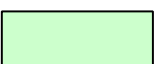
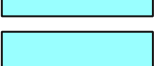
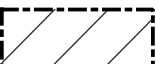
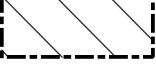
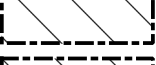
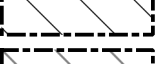
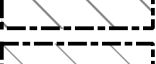
 Oslo Dato: 03.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	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.
	PlottID/Best.nr: 331069/ 86518311	Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER
	Adresse: BØKKERVEIEN 12C	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 124/235	



 Osl Dato: 03.09.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 331069/86518311 Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER	Kommuneplanen 2015–2030 Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark. 
---	--

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



S-4632

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Lørensvingen.

Vedtaksdato: 14.12.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200712437](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200712437

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.



§ 4 *Bebyggelse og anlegg*

4.1 Bolig/forretning/bevertning/kontor felt G

Området er regulert til Bolig/forretning/bevertning/kontor.

Maksimum horisontal bygningsdybde innenfor byggegrensene er 17 meter eksklusive utkragede balkonger. Boligbalkonger, baldakiner og lignende begrenses til å stikke 1,0 meter utover offentlig trafikkareal og interne byggegrenser. Fri høyde over fortau skal være minimum 3,2 meter.

Mot Peter Møllers vei skal enten fasade for nybygg eller forstøtningsmur ligge i formålsgrense mot fortau. Ubebygde arealer innenfor feltene forbeholdes som uteareal for boligene og kan ikke nyttes av annen virksomhet.

Forretningsareal skal ligge langs Peter Møllers vei.

4.2 Krav til uteareal

Det skal avsettes minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet for felt G. Balkonger og takterrasser kan medregnes i uteoppholdsarealer.

§ 5 *Utnyttelse*

Felt G kan bebygges med inntil 16 000 m² BRA. Areal under terreng skal ikke medregnes. Maksimalt 600 m² BRA totalt tillates for forretning, bevertning og kontor.

Felt SST_5 (stasjonsbygget) kan bebygges med inntil % BYA = 100 %.

§ 6 *Plassering og høyder*

Tekniske installasjoner tillates ut over de viste maksimale byggehøyder med inntil 2 meter over øverste gesims på maksimum 20 % av takflaten. Taket kan utnyttes til takterrasser. Det tillates oppbygg for heis og trappetehus inntil 3 meter over byggenes øverste gesimshøyde samt oppføring av nødvendig sikkerhetsgjerde for takterrasser. Takoppbygg skal integreres i bebyggelsens helhetlige arkitektoniske utforming og materialbruk. Mot Peter Møllers vei skal øverste etasje være tilbaketrukket.

§ 7 *Utforming*

7.1 Estetikk og materialbruk

Etablering av ny bebyggelse, påbygg eller tilbygg skal utformes helhetlig med hensyn til materialbruk, farger og volumer, og ikke virke skjemmende på omgivelsene. Ved søknad om rammetillatelse skal utbygger redegjøre for hvordan utforming av bebyggelsen og hensynet til fjernvirkningen er ivarettatt.

Fasadene skal ha variert materialbruk. Det skal sikres variasjon i fasadeutformingen for å motvirke lange, ensartede fasadeløp.

7.2 Leilighetsfordeling

Minimum 65 % av leilighetene skal være 3-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke. Det skal ikke være ensidige orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

§ 8 *Terrengtilpasning*

Det skal legges vekt på god terrengtilpasning ved plassering av bebyggelse, veier og tekniske konstruksjoner. Dersom tiltak i planområdet medfører inngrep som etterlater seg skjæringer og/eller fyllinger skal disse settes i stand eller tilsås/beplantes/dekkes.

§ 9 *Krav om tilrettelegging for vannbåren varme*

Byggverk som oppføres innenfor de deler av planområdet som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegg.

De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 10 *Avkjørsel*

Avkjørsel, SKV_1, skal opparbeides fra Lørenveien.

§ 11 *Parkering*

Parkeringen skal i hovedsak ligge i anlegg under terreng, og være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm for tett by. Minst 5 % av parkeringsplassene skal avsettes for funksjonshemmede.

Parkeringskjeller kan tilrettelegges utenfor byggegrenser, under felles gårdsplass og nærmere enn 4 meter fra nabogrense når denne er helt under terreng.

§ 12 *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

12.1 Bane med stasjonsbygg

a) Stasjonsbygg, SST_1 - SST_3

Arealer under bakken for plattform med adkomster og nødvendige tekniske installasjoner, samt trappehus for gangbro over Alnabanen.

b) Stasjons-/terminalbygg, SST_5 og SST_4

Areal for stasjonsbygg med forplass, inngang til og markering av stasjonen.

c) Annen banegrunn - tekniske anlegg, SABT_5 og SABT_6

Arealene kan benyttes til utganger fra tunnelanlegget, trapper og ventilasjon. Eventuelle overbygg i forbindelse med rømningstrappene skal ikke hindre viktige siktlinjer ifht. trafikal sikkerhet, og avstand til vei/fortauskant skal ha en minimumsavstand på 1 meter.

12.2 Forplass til stasjonsområdet SST_4

SST_4 vil være en del av forplassen foran hovedinngangen til stasjonen. Området skal opparbeides slik at det danner en avgrenset estetisk og funksjonell plass. Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering, jf. § 13.

12.3 Gangvei, SG_1 og SG_2

Dette arealet omfatter den vestre inngangen til stasjonen, inkludert inngang til ramper og trapper koblet til SST_1 - SST_3. På den sørlige delen tillates det satt opp trappehus i tilknytning til gangbro over Alnabanen. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys til ramper under bakken. Sykkelparkering kan anlegges, jf. § 13. Områdene skal opparbeides slik at det fremkommer at de er deler av gangveien.

12.4 Gatetun, SGT

Gatetunet skal opparbeides slik at det fremkommer at det er en del av gangveien. Trafikksikkerhet skal vektlegges.

12.5 Kjøreveg, SKV_1

Skal være felles for gnr./bnr. 124/119, 124/27 og senere utskilte parseller av disse.

§ 13 *Utomhusplan*

13.1 Generelt

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, adkomst fra offentlig vei, samferdselsanlegget, sykkelparkering (antall og lokalisering) beplantning og vegetasjon. Avgrensing mot tilstøtende gater/fortau skal inngå. Utomhusplanen skal vises i målestokk 1:200. Godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse gis.

13.2 Spesielt for felt G

Planen skal vise arealer for opphold og lek og sykkelparkering, boder og renovasjon.

13.3 Spesielt for stasjonsinngangene (felt SG_1, SST_5 og SST_4)

Planen skal vise forholdet mellom inngangen og omgivelsene, sykkelparkering, eventuelt områder for informasjon, billettering/validering/sperreporter og/eller tilsvarende utstyr og møblering.

13.4 Åpning av Hovinbekken

Tilrettelegging for mulig fremtidig bekkeåpning skal gjennomføres. Det skal legges et 800mm rør som kan brukes til uttak av vann fra Hovinbekkulverten. Uttaket blir fra VAV-kum 35 med beliggenhet nedstrøms eksisterende påkjøringsrampe til Ringveien. Røret legges i deler av området som er regulert til midlertidig anleggsområde. Videre skal støttemurer langs Lørensvingen så langt mulig prosjekteres og bygges slik at senere bekkeåpning kan gjennomføres langs metrolinja.

§ 14 *Hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570*

Tiltak for å unngå skader på eksisterende bygning skal dokumenteres før anlegg av bane forbi sonen igangsettes, jf. § 16.

§ 15 *Hensynssone – sikringssone for anlegg i grunnen, H190*

Innenfor sonen som vist på kart og illustrert i figur 01 datert 01.07.2011 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak etter pbl. 2008 § 20-1 eller tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget.

Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnelen, kulverter, portaler eller stasjonsområdet skal medfølge søknad om tiltak og godkjennes av Kollektivtransport AS.

§ 16 *Andre juridiske flater, linjer og punkt*

16.1 Midlertidig anleggsområde, HBO_1 - HBO_8 med tilhørende avkjørsler er vist på plankart.

16.2 Områder kan benyttes til riggplass, lagerplass for masser, anleggsveg og anleggsområde. Senest 1. år etter avsluttet anlegg opphører det midlertidige anleggsområdet med tilhørende avkjørsel. Områdene skal ryddes og istandsettes og det til enhver tid gjeldende reguleringsformål for området skal gjelde.

16.3 Innenfor HBO_6 sikres minimum 2,0 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.4 Innenfor HBO_7 sikres minimum 2,8 daa til rigg og anlegg plassert etter behov og avtale med grunneier.

16.5 Sikkerhet ved bruk av midlertidig anleggsområde

Ansvarlig tiltakshaver plikter å sikre de midlertidige anleggsområdene i størst mulig grad, ved inngjerding og annen sikring.

§ 17 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å redusere støy, vibrasjoner, unngå ulykker og forurensning, som angitt i punktene a til f.

a) Forurenset grunn

Før igangsetting av tiltak skal det være gjennomført grunnundersøkelser som avdekker eventuell forurenset grunn.

b) Massetransport

Plan for massetransport skal forelegges kommunens vegmyndighet til godkjenning før oppstart av anlegget.

c) Driftsvann fra tunneldrift

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av rigg og anleggsområder. Det skal før igangsetting redegjøres for behandling av alt overvann, herunder valg av løsninger. Det gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann. Forurenset vann tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing og / eller uten særskilt avtale med Vann- og avløpsetaten.

d) Grunnvannsenking

Eksisterende grunnvannstand skal dokumenteres før igangsetting av arbeider på anlegget.

Det må gjennomføres avbøtende tiltak for å hindre senking av grunnvannstanden.

e) Trygg passasje

Det skal sikres trygg passasje for myke trafikanter ved Sinsen skole og Frydenbergveien ungdomskole, samt de områder der myke trafikanter blir berørt i anleggsperioden.

f) Faseplan for byggeperioden, herunder plan for anleggstrafikk, skal koordineres med faseplanene for omlegging av veisystemet ved Økern slik at det ikke oppstår konflikter mellom anleggene.

g) I planlegging av riggområder og adkomstveier skal det tas hensyn til beskyttelse av verneverdige bygninger herunder spesielt Lørenveien 11 og Haslevangen 16. I anleggsperioden skal det settes inn tiltak for å hindre vesentlig grunnvannsenking og tilhørende setninger i grunnen.

- h) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsninger på tiltakene nevnt i pkt. a til f.

§ 18 *Forholdet mellom ulike vertikalnivå*

Reguleringsplanen gjelder følgende ulike vertikalnivå:

- over grunn, felt SG_4 (gangbro)
- på grunn, felt G samt midlertidige anleggsområder
- under grunnen, stasjonshallen (feltene SSF_1, SABB_1 og SABB_2 samt hele SST_1)

Nivå på tunneltak vil variere mellom kotehøyde 70 og 104.

Avgrensingen mellom vertikalnivåene under felt G går mellom tak i tunnel/stasjonshall og gulv i kjeller under bebyggelsen.

§ 19 *Rekkefølgebestemmelser*

19.1 Før rammetillatelse kan gis for tiltak innen planområdet skal det foreligge avtaler som sikrer fremføring av metrotraseen og avklarer dennes forhold til alle berørte eiendommer, inkludert bruk av midlertidige rigg- og anleggsområder.

19.2 Før brukstillatelse gis for bygninger må det foreligge tinglyst erklæring om oppføring og vedlikehold av gjerder eller andre sikkerhetstiltak som forhindrer uvedkommende adgang fra området inn på jernbanen.

19.3 Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

19.4 Gangbro over Alnabanen skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse for Løren stasjon gis.

19.5 Før igangsettingstillatelse gis skal faseplaner og tekniske byggeplaner for alle tiltak på, under eller over riksvegene inkludert hovedsykkelsystemet være godkjent av Statens vegvesen.

19.6 Før igangsettingstillatelse for metroanlegget gis skal det foreligge en avtale mellom Kollektivtransportproduksjon AS og Oslo kommune Vann- og avløpsetaten som sikrer prosjektering og gjennomføring av nødvendige tiltak for sikring av eksisterende vann- og avløpsnett og tilrettelegging for fremtidig åpning av Hovinbekken i forbindelse med utbygging av metrolinjen.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble
engodkjent ved bystyrets vedtak av 14.12.2011 sak 429.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 03.01.2012

Une Brita Skoe, bem.

S-4597

HASLEVANGEN 16 -18 M.FL. Detaljregulering for gnr. 124 bnr. 26 m.fl.

Vedtaksdato: 24.08.2011

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200714277](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200714277

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HASLEVANGEN 16 – 18 MED FLERE – GNR. 124 BNR. 26 MED FLERE

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200714277-1A, datert 09.08.2010 og revidert 27.06.2011.

§ 2. Arealformål og hensynssoner

Området nivå 1 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gangareal (undergang under jernbane)

Området nivå 2 reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - B, B1
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / kontor / bevertning - K1, K10
- Kombinert bebyggelse og anlegg - forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning - K2 -K5
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage / institusjon (kultur) / kontor / industri - K6
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / institusjon (kultur) / kontor / idrettsanlegg - K7
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / barnehage - K8
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / kontor / industri - K9
- Kombinert bebyggelse og anlegg - bolig / forretning / undervisning / institusjon (kultur) / forsamlingslokale / annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, helse) / kontor / hotell / bevertning / industri - K11
- Kombinert bebyggelse og anlegg - institusjon (kultur) / bevertning / øvrige kommunaltekniske anlegg (varmesentral) - K12
- Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning /kontor - FK

Bebyggelse og anlegg kombinert med samferdselsanlegg - (Felt K3 over veg) - BS

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, fortau, torg, gangveg, gangareal, annen veggrunn - grøntareal
- Trase for jernbane

Grønnstruktur:

- Park - G1, G2

Hensynssoner:

- Infrastruktur sone - rekkefølgekrav infrastruktur - H430
- Sone med angitte særlige hensyn – hensyn grønnstruktur - H540
- Sone med angitte særlige hensyn - bevaring kulturmiljø - H570 1-2

Midlertidig anleggsområde

Området nivå 3 reguleres til:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gangareal (gangbro over jernbane og kjøreveg)

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Områder som inngår som tillegg til tilstøtende eiendom, feltene B

Boligregulerte arealer langs Haslevangen gis samme regulering som tilstøtende eiendommer.

3.2 Fellesbestemmelser

Utnyttelse

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m² per plass. Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av arealer for parkering av biler og sykler, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn nærmere angitt for det enkelte felt. Glassgårder skal regnes med sitt faktiske areal, uten tillegg for tenkte plan.

Det tillates maks 25.000m² forretning for plasskrevende varer (bilforretninger) for planområdet samlet i Felt

K1, K2, K3, K4, K5 og FK. BRA inkluderer biloppstillingsplasser, utstillingsarealer, kontor, verksted, lager, servicearealer og fellesarealer i tilknytning til forretningsvirksomheten. Tekniske rom og varemottak medregnes ikke. Av ovenstående maks BRA skal 5.000m² BRA i felt FK, K1, K2 og K3 samlet benyttes til lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene, jf. § 3.3.

Det tillates i tillegg maks 4.000m² BRA forretning for planområdet samlet i Felt K11 (Hovedbygg) og Felt K1, K2, K4 og K10. For søknad som inneholder generelle forretninger og plasskrevende varer skal det også redegjøres for forretningsareal i forhold til regulert forretningsareal for hele planområdet. Innenfor formål industri tillates lett industri og/ eller håndverksbedrifter. Det tillates ikke bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende boligområde, ved støy, andre forurensninger eller trafikk. Det tillates kun lager i tilknytning til næringsvirksomhetene.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense / regulert høyde og maksimale kotehøyder som vist på plankartet. Parkeringskjellere skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense. Transparente sikkerhetsgjerd på tak i forbindelse med takterrasser regnes ikke med til høyden. Der hvor det ikke er vist byggegrenser er den sammenfallende med formålsgrensen. Nødvendige tekniske rom, trapper og heiser kan føres inntil 3 meter over maksimal gesimshøyde. Utvendige trapper, forstøtningsmur og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor byggegrenser.

Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være samhørende material- og volumoppbygging innenfor det enkelte felt. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord og øst. Alle leiligheter skal ha stille side, unntaksvis gul sone mot Frydenbergveien / Peter Møllers vei. Det tillates ikke svalganger. Ubebygde areal som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær. Uterom mellom boligbygg skal i tillegg opparbeides og tilrettelegges for lek for barn og felles møteplass for beboerne. Utendørs lagring tillates ikke.

Krav til uteoppholdsareal

Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. Det skal settes av uteoppholdsareal for boliger på minimum 20 % av boligens BRA. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer, grøntarealer, takterrasser, balkonger og terrasser. Hoveddelen, minst 75 % skal være på terreng. Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.

Leilighetsfordeling

Det tillates ikke boliger under 40 m². Maksimum 20 % av leilighetene i det enkelte felt skal ha et bruksareal på 40-50 m² BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50-80m² BRA og minimum 50 % skal ha et bruksareal på mer enn 80m² BRA.

3.3 De enkelte felt

Felt K1 / FK:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt samlet bruksareal skal ikke overstige 16.500 m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. I felt K1 kan bygges inntil 1.000m² BRA forretning, på kote 97,5. Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K2:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 12.800 m² BRA. Det kan etableres maks 2.000m² BRA forretning, på kote 97,5.

Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.

Bebyggelsen skal ha varierende høyder, slik påført reguleringskart.

Langs kjøreveg S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K3 / BS:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 92,0. Feltene kan bygges sammen med felt K2 under kjørevege S4 og med maks tre fløyer over kjørevege S4. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 23.600 m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Felt K3 skal oppdeles slik at det blir minimum tre markerte sprang i fasaden mot Økernveien.

Felt FK, K1, K2 og K3

I tillegg til ovenstående maks BRA tillates samlet 5000 m² lagerareal under terreng tilknyttet virksomhetene i feltene.

Felt K4:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 17.300 m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5. Det tillates overlyskonstruksjon med høyde inntil 3 meter over gesimshøyde. Langs kjørevege S2 skal opparbeides trerekke.

Felt K4 og K5:

Det kan etableres gangbroer mellom feltene.

Felt K5:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 94,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 41.000m² BRA. Forretning for plasskrevende varer tillates plassert med himling under kote 97,5.

Felt K6:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 10.600m² BRA. Det tillates barnehage i 1. og 2. etasje.

Felt K7:

Eksisterende industribygg kan beholdes innenfor feltet. Ved eventuell riving skal nybygg oppføres som boliger. Tillatt bruksareal ved nybygg skal ikke overstige BRA = 10.600 m². Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99.

Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker.

Det tillates det etablert rampe, gangrotunde opp til gangbro.

Felt B1:

Ved riving av eksisterende industribygg, skal park G1 etableres. Bruksareal (BRA) regnes ikke av eksisterende arealer med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99. Bruksareal (BRA) for nybygg regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.300 m².

Felt K8:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, tekniske rom og boligenes boder med himling (underkant dekke) lavere enn 0,5 meter under terrengets gjennomsnittshøyde rundt bygget. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 19.000 m² BRA.

Bebyggelsen skal oppføres som frittliggende blokker og punkthus. Langs Frydenbergveien/Peter Møllers vei skal opparbeides forhage. Det tillates barnehage i 1. og 2. etasje. Før det bygges mer enn 100 boliger i feltet, skal det etableres en 4-avdelings barnehage i forbindelse med utbygging av dette feltet.

Felt K9:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 9.400m² BRA. Langs Frydenbergveien skal opparbeides forhage.

Felt K10:

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant

dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 5.700 m² BRA. Det skal være publikumsrettede funksjoner i 1. etasje med henvendelse mot torg.

Felt K11 Hovedbygg (jf. § 9 Hensynssone):

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak, lager og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 99,0. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 34.000 m² BRA. Ved eventuelle boliger i feltet skal det etableres uteareal på minst 20 % av boligenes BRA. Uteoppholdsarealet kan etableres på tak, i gårdsrom og på balkonger. Dersom det foreligger avtale om studentboligdrift før rammetillatelse gis, tillates leilighetsfordelingen i § 3.2 fraveket i dette feltet.

Felt K12 Fyrhus (jf. § 9 Hensynssone):

Bruksareal (BRA) regnes ikke av arealer for parkering, varemottak og tekniske rom med himling (underkant dekke) lavere enn kote 97,5. Tillatt bruksareal skal ikke overstige 550 m² BRA. Fjernvarmesentral og andre tekniske rom tillates i bygget. Bygningen skal benyttes til kultur og / eller beverning når kommunalteknisk anlegg er avviklet.

§ 4. Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 5. Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende norm for Oslo. For kontor skal bilparkeringen være i henhold til laveste del av tett by norm, for øvrige bruksformål midlere del av tett by norm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Det tillates i planområdet inntil 90 parkeringsplasser på terreng. Parkeringsplasser i Haslevangen 14 (K9) kommer i tillegg.

§ 6. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte felt. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier, avkjørsler og evt. parkering på terreng, tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, samt redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon og nødvendige støyreducerende tiltak. Utomhusplanen skal redegjøre for avrenning og lokal håndtering av overvann. Utomhusplanen skal vise tilhørende gangareal, kjøreveg og gangveg med bredde og utforming. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte felt.

§ 7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

7.1 Offentlige samferdselsanlegg

Felt S14 skal være offentlig. Innen avsatt gangareal skal opparbeides undergang som del av offentlig gangvei med minimum 3 meter bredde og 3 meter fri høyde.

Samferdselsanlegg som ikke har feltnetegnelse skal være offentlige.

7.2 Private samferdselsanlegg

Alle private veger, fortau, torg og gangareal skal være allment tilgjengelige.

Felt S1 skal være kjøreveg felles for felt K6, K7, K8 og B1.

Felt S2 skal være kjøreveg felles for felt K1, K2, K4, K6, K10, K11 og K12. Det tillates inntil 33 bilparkeringsplasser langs veien.

Felt S3 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2, K3, K4 og K5. Det skal etableres gangforbindelse til gangareal S11.

Felt S4 skal være kjøreveg felles for felt FK, K1, K2 og K3. Det tillates inntil 35 bilparkeringsplasser. Areal som ikke benyttes til kjøveareal og parkering skal opparbeides parkmessig.

Felt S5 skal være torg felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. På torget kan anlegges fontene, isbane (kunstis) eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering.

Felt S6 langs Alnabanen skal være gangareal felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Gangarealet skal opparbeides med 3 meter asfaltert bredde. Annen veggrunn mellom kjøvevei S1 og gangvei skal tilsås og beplantes med trerekke.

Felt S7 skal være gangareal felles for felt K7 og G1. Gangarealet skal opparbeides i 3 meter bredde. Trase gjennom park G1 og traseen rundt eks. Bygg 20, kan justeres i forhold til landskapsplan for parken.

Felt S9 skal være gangareal felles for K6, K7 og K11.

Felt S10 skal være gangareal felles for felt K1 og K2.

Felt S11 skal være gangareal felles for felt K4 og K12. Det tillates mindre areal for uteservering.

Felt S12 skal være fortau felles for felt FK, K1, K2 og K3.

Felt S13 skal være gangareal felles for gnr.124 bnr.118, 25, 26 og gnr.126 bnr.72, 79. I feltet skal opparbeides gangbro over Alnabanen og kjøreveg.

Felt S15 annen veggrunn langs Haslevangen skal være privat. I annen veggrunn skal det plantes trerekke / eksisterende allé opprettholdes og suppleres med nyplantning. Det tillates ikke gjerde mot Haslevangen.

Felt S16 annen veggrunn langs jernbane, skal være felles for felt K4, K5, K6, K7 og K8. Annen veggrunn skal tilsås og beplantes. Det skal etableres sikringsgjerde og ev. nødvendig støyskjerm i feltet.

§ 8. Grønnstruktur

8.1 Privat grønnstruktur

Felt G1 og G2 skal være park felles for alle bebyggelsesfeltene i planområdet. Parken skal være allment tilgjengelig. Parken skal opparbeides etter landskapsplan, kfr. § 8.2.

Felt G1: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken fra gangareal S7 til torg og fra park G2 til torg.

Det kan anlegges fontene, isbane (kunstis), amfi, areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende. Det tillates etablert areal for uteservering i sørøstre del av parken.

Under parken kan eksisterende kjeller per 01.08.2010 opprettholdes så fremt dette ikke er til hinder for parkens bruksverdi og trevegetasjon. Felt G2: Det skal etableres gangforbindelse gjennom parken til Frydenbergveien. Det kan etableres areal for store barns lek med for eksempel klatrevegg, skaterampe, ballbane eller tilsvarende.

8.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for Grønnstruktur – park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200 / 1:500. Planen skal vise gangarealer, anlegg for aktivitet, møblering, belysning, beplantning, snøopplag, forstøtningsmurer, trapper m.v. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Park G1 og G2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse for feltene K7, K8, K11 og B1 jfr. rekkefølgebestemmelser.

§ 9. Hensynssoner

9.0 Rekkefølgekrav infrastruktur H430

Se rekkefølgebestemmelse § 12.

9.1 Hensyn grønnstruktur (trær vest i Haslevangen) H540

Eksisterende trær skal bevares. Trærne skal tas særskilt hensyn til ved anlegg av fortau. Ved større skade eller tap skal treet erstattes med nytt løvtre.

9.2 Bevaring kulturmiljø (hovedbygg og fyrhus) H570_1-2

Eksisterende bygninger som avmerket med hensynssone på plankartet tillates ikke revet.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det fattes vedtak.

Bygningene tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Det opprinnelige eller karakteristiske eksteriøruttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

K11: Hovedbygget tillates innvendig ombygget med endring av de fire eksisterende lysgårdene inkl. tilhørende innvendige fasader. Det tillates symmetrisk forlengelse av den eksisterende, inntrukne 4. etasjen. Det tillates for øvrig ikke høyere gesims / mønehøyde enn dagens situasjon. Det tillates takterrasse med transparent rekkverk tilbaketrukket fra fasade. Det tillates glassfelt i 1.etasje i alle fasader. I fasade nordvest tillates større vindusfelt. For øvrig kan nye lysåpninger i fasader tillates forutsatt at dette ikke svekker byggets verneverdi.

§ 10. Midlertidig anleggsområde

Anleggsområdene langs Økernveien tillates midlertidig brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget iht. Vedtak om små reguleringsendringer av 27.01.2010 (S-4314). Når veianlegget er ferdigstilt trer permanent regulering på de aktuelle områdene i kraft.

§ 11. Miljøfaglige forhold

11.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreducerende tiltak iverksettes. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreducerende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.

11.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse.

11.3 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5 skal tilknyttes fjernvarmeanlegget: De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er bedre enn fjernvarme.

§ 12. Rekkefølgebestemmelser

12.1

Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse innenfor Hensynssone H430 skal T-banetrasé Lørensvingen være gjennomført eller sikret gjennomført teknisk, gjennom avtale. Prosjektering og utbygging i sone H430 skal koordineres med planlegging og utbygging av T-banetraséen, og utbyggingen skal gjennomføres slik at T-banetraséen kan fremføres senere dersom bebyggelsen kommer først. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K8 og B1 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,0 daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen. Før det gis rammetillatelse for nybygg i felt K1, FK, K10, K2 og K3 skal det foreligge en avtale som sikrer nødvendig areal for midlertidig riggområde (minimum 2,8 daa) til fremføring av T-banetrasé Lørensvingen.

12.2

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K4 og K5 skal følgende være opparbeidet

- Økernveien langs feltet med tilliggende gangvei, samt rundkjøring R7, iht. regulering og byggeplan.
- Gangveg langs feltet ved Alnabanen samt undergang under Alnabanen S-14, iht. regulering og byggeplan.
- Gangareal rundt felt K12 (Fyrhuset) med forbindelse til lavere nivå ved kjørevei.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1, K2, K3 og FK skal følgende være opparbeidet

- Økernveien mellom Hasleveien og rundkjøring R7 med tilliggende gangvei /fortau, samt rundkjøringen R7, iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med fortau fra rundkjøring R7, mellom feltene og med snuplass.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 og K2 skal i tillegg være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltene og langs felt K4.
- Annen vegggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K10 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Annen vegggrunn langs feltet.
- Torg mellom felt K10 og felt K11 (Hovedbygget).

Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt K9 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan.
- Annen vegggrunn langs feltet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for hovedombygging / bruksendring i felt K11 (Hovedbygg) skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Torg mellom felt K11 og felt K10.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet og langs felt K4.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K6 skal følgende være opparbeidet

- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Kjørevei med gangareal fra Haslevangen til og langs feltet.
- Gangareal mellom feltet og felt K11 Hovedbygget.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K8 og B1 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Grønnstruktur – park felt G1.
- Grønnstruktur – park felt G2.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg / hovedombygging / bruksendring i felt K7 skal følgende være opparbeidet

- Haslevangen langs planområdet inkludert hensynssone iht. regulering og byggeplan.
- Fortau i Frydenbergveien / Peter Møllers vei langs planområdet iht. regulering og byggeplan
- Kjørevei fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangareal fra Peter Møllers vei til og langs feltet.
- Gangbro over Alnabanen og gangareal fra bro og gjennom park.
- Gangareal mellom felt K7 og K11.
- Grønnstruktur – park felt G1.

Emera No2 AS
Henrik Ibsens gate 40
0255 OSLO

Att: Lotte Greaker – lotte.greaker@emera.no

Oslo, 03.09.2025

Deres ref: 02250123
Vår ref: 570-1-198
Eiendommens navn: Sameiet Bygg 01 Vinslottet
gnr 124 bnr 235 snr 198 i OSLO kommune
Adresse: Bøkkerveien 12C, 0597 OSLO
Org. nr.: 923881395
Selger: Aarås, Pål Francis
Naalsund, Solveig

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring Polisenr: SP4747924.1.4

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:

Cloudcharge gjennom DEFA.	kr	75,00
Andel felleskostn. bolig etter eierbrøk	kr	2 887,00
Bredbånd	kr	199,00
Akonto fjernvarme	kr	813,00
Parkering bolig	kr	105,00

Totalt kr 4 079,00 pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 12 287,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:

All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.

Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se www.infoland.no

Eierskiftegebyr (betales av selger)

kr 6 570,- inkl. mva

Ved eierskifter hvor en garasje plass følger, faktureres et administrasjonsgebyr på kr 500,- i tillegg til faktura for eierskiftegebyr.

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:

Marit Sophie Egge

Mobil: 90119960

E-post: sameietvinslottet@styremail.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Ny forretningsfører fra og med 01.11.2025 er Solibo.

Sameiets hjemmeside er www.sameietvinslottet.no og informasjon om seksjonen er tilgjengelig via www.boligperm.no

Sameiet har en fellesavtale for bredbånd (gjeldende fra 01.11.22). Vi gjør deg oppmerksom på at sameiet har fyringskostnader som avregnes årlig iht. forbruk. Fyring er derfor ikke inkludert i felleskostnadene men et akontobeløp, som er gjenstand for endelig avregning, er inkludert som egen varelinje på de månedlige fakturaene.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

For de som har garasjeplass, er dette tilleggsdel til boligseksjon, som skal følge seksjonen ved salg.

Dersom garasjeplassen skal selges separat, må det foretas en reseksjonering hos Plan- og bygningsetaten som må tinglyses, og alle kostnader i forbindelse med dette bæres av seksjonseier. Per tid er grunngebyret hos PBE kr 13.295,- .

Garasjeplassen kan kun selges internt i sameiet.

For garasjeplasser som har lader for el-bil, blir strømforbruk for lading registrert og belastes eier av plassen.

Nye seksjonseiere som har garasjeplass vil få tilsendt en e-post for registrering av bruker hos OnePark. For å unngå belastning av parkeringsavgift må man gjennomføre registreringen.

NB! Vi må alltid få beskjed hvorvidt garasjeplassen selges sammen med seksjonen eller separat. Dersom den selges separat, skal det sendes inn egen eierskiftemelding om dette til oss. Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje utgjør et halvt eierskiftegebyr.

Utleie av garasjeplass må meldes til styret og forretningsfører.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styrets leder

SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET
ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

TID: 17:30
STED: HASLE LINJE GASTROPUB

Til seksjonseiere i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2025.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver boligseksjon har én stemme, næringsseksjon 224 har 6 stemmer og næringsseksjon 225 har 130 stemmer. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, dybvik@enqvist.no, eller gis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Sameiet Bygg 01 Vinslottet gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 29.04.2025.

....., den/ 2025

.....
Eiers underskrift

.....
Navn i blokkbokstaver

.....

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Tid: 29.04.2025 – KL 17:30

Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. Sak fra Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm - Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3 – 2/3-flertall
5. Sak fra Thomas Gaptjern og Anne Britt Woll - Ønske om pergola på takterrasse – 2/3-flertall
6. Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene – krever enstemmighet – ref vedtekter punkt 14
7. Installering av lås på avfallscontainerne
8. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
9. Valg til styret
10. Valg av valgkomité

Oslo, 15.04.2025

på vegne av styret i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

 ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
- Saksvedlegg
- Budsjett 2025

SAK 1: Styrets årsrapport

Orienteringssak

1. STYRET**Styret har i perioden bestått av:**

Styreleder	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Insignis AS.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet Bygg 01 Vinslottet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 923881395 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med forsikringsnummer SP4747924.1.4. Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER

32 seksjoner har skiftet eier i 2024.

5. STYRETS ARBEID I 2024

Styret i sameiet har fem faste medlemmer og et varamedlem. Et av styremedlemmene representerer næring, resten er fra boligdelen. I løpet av 2024 er det gjennomført totalt 11 styremøter og utført saksbehandling på e-post mellom møtene.

Styrets arbeid har bestått av:

- Organisert klesmøllbekjempelse i en av bodgangene i kjeller, Anticimex har utført arbeidet
- Oppfølging av portalen for elbil-ladere
- Fulgt opp bomåpning ved flytting og møbelleveranser
- Fått montert flere fartshumper i garasjen og speil ved utgang 6C fra garasjen
- Sørget for utbedring etter påkjørsler i garasje
- Sørget for vedlikehold/maling etter hærverk og slitasje i oppganger 10a-10C
- Oppfølging av sameiets serviceavtaler for ventilasjon, heis, dører og låser, vask av fellesareal, garasjevask, vindusvask, brannvarsling, vaktmestertjenester og gartnertjenester.
- Bortkjøring av hensatt søppel og andre eiendeler fra beboere og utflyttede beboere, vår og høst
- Organisert dugnad

Løpende arbeid som er gjort gjennom hele året er godkjenning av fakturaer, utsendelse av styremail, oppfølging av reklamasjoner i fellesareal, oppdatering av portlister og nøkkelbestilling.

SAK 2: Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Resultatregnskap

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		8 286 438	8 288 748	7 715 028
Andre inntekter	2	1 239 543	1 329 112	2 156 724
Sum driftsinntekter		9 525 981	9 617 860	9 871 752
Styrehonorar		420 000	400 000	400 000
Andre personalkostnader	3	59 220	56 400	56 400
Kommunale avgifter		2 413 417	2 270 790	1 912 761
Vedlikehold	4	2 412 152	2 535 000	2 649 402
Kollektiv avtale TV/bredbånd		555 439	561 023	559 463
Driftskostnader	5	2 282 335	2 750 669	2 413 926
Honorarer	6	357 639	321 583	312 828
Forsikring		657 946	615 582	570 573
Andre kostnader	7	60 356	60 000	38 433
Sum driftskostnader		9 218 504	9 571 047	8 913 786
Driftsresultat		307 477	46 813	957 966
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	48 724	0	5 325
Finanskostnader	9	1 943	0	1 197
Netto finansresultat		46 781	0	4 128
Årets resultat		354 258	46 813	962 094
Overføringer				
Overført annen egenkapital		354 258	0	962 094
Sum overføringer		354 258	0	962 094

Balanse

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer	10	76 055	711 768
Forskuddsbet. kostnader		64 515	104 914
Andre fordringer	11	287 288	620 939
Bankinnskudd mv.	12	5 250 395	4 725 598
Sum omløpsmidler		5 678 253	6 163 219
Sum eiendeler		5 678 253	6 163 219
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		4 237 226	3 882 967
Sum egenkapital	13	4 237 226	3 882 967
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		99 024	67 200
Fyringsoppgjør	14	421 587	315 986
Leverandørgjeld		289 152	1 148 827
Påløpte kostnader		566 511	683 486
Annen kortsiktig gjeld		64 753	64 753
Sum kortsiktig gjeld		1 441 027	2 280 252
Sum gjeld		1 441 027	2 280 252
Sum egenkapital og gjeld		5 678 253	6 163 219

OSLO, 31.12.2024 / 07.04.2025
Styret for Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Marit Sophie Egge
Styrets leder

Geir Olav Hegerroll
Styremedlem

Henrik Nordli Faksvåg
Styremedlem

Thanh Van Le
Styremedlem

Kjell Espen Leirvaag
Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kapitalinnkalling*	0	0	486 000
Garasje bolig	148 200	148 800	149 400
Garasje næring	95 400	95 400	95 400
Utleie av p-plasser**	45 636	0	0
Bredbånd	534 912	534 912	579 289
Andre inntekter***	203 375	300 000	527 148
Stripe innbetalinger****	212 021	250 000	319 487
Sum	1 239 543	1 329 112	2 156 724

*Kapitalinnkallingen i 2023 gjelder nytt nøkkelsystem

** Utleie av p-plass gjelder nye oppmerkede plasser som sameiet leier ut

*** Andre inntekter gjelder primært avregning med næring

**** Stripe innbetalinger er inntekter fra billadere i garasjen

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Arbeidsgiveravgift	59 220	56 400	56 400
Sum	59 220	56 400	56 400

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Vedlikehold bygning utv.	168 549	250 000	190 725
Installasjon av nytt låssystem	0	0	485 997
Utredning av solceller	0	200 000	0
Vedlikehold utearealer	326 370	320 000	317 750
Vedlikehold bygning innv.	67 873	150 000	91 823
Vedlikehold og drift heis	382 527	350 000	353 187
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	242 609	300 000	241 948
Vedlikehold porter	8 950	75 000	61 035
Vedlikehold VVS	201 601	50 000	0
Egenandel forsikring	10 000	30 000	2 000
Vedlikehold elektro	0	50 000	986
Vedlikehold garasjeanlegg	119 162	150 000	86 817
Vedl.hold ventilasjon	307 249	200 000	243 719
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	565 187	300 000	573 416
Vedl./drift fyringsanlegg	2 250	10 000	0
Skadedyrbekjempelse	9 824	100 000	0
Sum	2 412 152	2 535 000	2 649 402

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Felleskostnader Hasle Linje Infrastruktur	364 296	320 000	244 295
Strøm fellesanlegg	848 333	1 250 000	1 019 270
Fjernvarme	106 069	200 000	181 185
Renhold	401 394	450 000	392 918
Matter	37 761	35 000	39 373
Renhold garasje	100 000	105 000	100 000
Annen renovasjon	42 356	5 000	599
Skadedyrkontroll	24 300	0	103 413
Snebrøyting, strøing, m.m.	0	25 000	0
Driftsmaterialer	0	5 000	4 457
Internkontroll-HMS system	9 375	5 000	4 375
Vaktmestertjenester	341 718	333 169	317 304
Variable vaktmestertjenester	0	10 000	4 981
Dugnad	4 165	0	0
Hjemmeside/internett	2 568	5 000	0
Porto	0	2 500	1 758
Sum	2 282 335	2 750 669	2 413 926

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Revisjon	23 000	14 000	16 953
Forretningsførsel	277 676	277 662	264 440
Ekstra forretningsførsel	8 745	15 000	17 225
Andel systemkostnader	2 725	0	0
Beboerportal	14 921	14 921	14 210
Honorar juridisk bistand	23 822	0	0
Konsulenttjenester	6 750	0	0
Sum	357 639	321 583	312 828

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Kontingenter	4 800	5 000	4 500
Styre- og årsmøter	416	10 000	7 900
Styreutgifter	300	5 000	0
Dugnader, Tilstelninger	8 819	20 000	0
Bankomkostninger	27 475	10 000	12 321
EHF-fakturagebyr	1 460	0	0
Diverse kostnader	17 084	10 000	13 726
Øreavrunding	2	0	-14
Sum	60 356	60 000	38 433

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter kunder	1 708	0	5 325
Bankrenter	47 016	0	0
Sum	48 724	0	5 325

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
Renter leverandører	1 943	0	1 197
Sum	1 943	0	1 197

Note 10 Kundefordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer*	76 055	711 768
Sum	76 055	711 768

*Årsaken til høye kundefordringer i 2023 var at sameiet på slutten av året fakturerte nytt nøkkelsystem og eventuelle tilvalg i desember med forfall i januar

Note 11 Andre fordringer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avregning DEFA*	84 325	95 527
Andre fordringer**	202 963	525 412
Sum	287 288	620 939

*Varen DEFA avregnes mot kostnaden. Varen for dette ble påbegynt fakturert i 2023 og etterslep fra tidligere år innkreves.

**Andre fordringer består hovedsakelig av avregning næring for 2023/2024, som viderefaktureres næring i 2025.

Note 12 Bankinnskudd

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
9666.01.44096	4 207 089	4 725 598
BB Plasseringskonto 31+ 96660162752	1 043 306	0
Sum	5 250 395	4 725 598

Note 13 Egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01.	3 882 967	2 920 873
Årets resultat	354 258	962 094
Egenkapital 31.12.	4 237 226	3 882 967

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 14 Fyringsoppgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Akonto fjernvarme	1 360 568	1 360 880
Fjernvarme	-822 221	-933 480
Service/vedlikehold fyringsanlegg/bistand	-116 760	-111 414
Sum	421 587	315 986

Avregning ble sist foretatt pr. 30.06.24. Beløpet i balansen pr 31.12.24 gjelder dermed perioden 01.07.24 – 31.12.24. Neste avregning vil skje for perioden 01.07.23 – 30.06.24 og vil gjennomføres i løpet av høsten 2024.

Per 31.12.24 hadde seksjonseierne betalt kr 421 587 for mye akonto sammenlignet med fjernvarmekostnadene. Akontobeløpene for fjernvarme ble tilpasset fra 01.01.2025 i henhold til oversikt fra Techem for å harmonisere bedre med den enkeltes forbruk.

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2024
A. Disponible midler 01.01	3 882 967
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	354 258
Opptak langsiktig gjeld	0
Avdrag langsiktig gjeld	0
C. Disponible midler 31.12	4 237 226
Årets endring i disponible midler	354 258
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	5 256 665
- Kortsiktig gjeld	1 019 440
= Disponible midler 31.12	4 237 226

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til årsmøtet i Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Bygg 01 Vinslottet sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 354 258. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

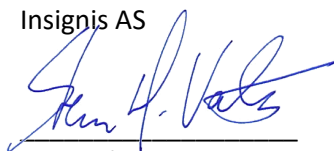
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 9. april 2025

Insignis AS



Stein Håkon Vatle
statsautorisert revisor

SAK 3: Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2024

Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2024 er kr 441 000 og fremkommer av budsjett for 2025.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for kalenderåret 2024 fastsettes til kr 441 000. Styrets fordeles honoraret internt.

SAK 4: Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3

Forslagsstiller: Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm

Flertallskrav: 2/3-flertall

Bakgrunn for sak:

Etter vedtektene er det lov å sette opp spilevegg på takterrasse på 4. 5. og 6. plan så lenge den er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg, og ikke er høyere enn 180 cm eller lengre enn 5 meter. Det står videre at «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det».

Vi ønsker å sette opp en spilevegg for naturlig skjerming fra naboen, men opplever kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere som urimelig. Dette kravet åpner for at en nabo kan nekte oss skjerming som gir oss privatliv på egen terrasse. Det er spesielt sjenerende at naboen per dags dato har fullt innsyn til både terrasse og soverom.

Kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere kan hindre oppsett av spilevegg selv om den oppfyller øvrige krav til utførelse og dimensjoner. Dette kan medføre endeløse interessekonflikter mellom naboer, spesielt når det gjelder ønske om utsikt versus ønske om privatliv.

Vi opplever manglende mulighet til å sette opp spilevegg som urimelig og ber derfor om at punktet om enighet fjernes for å unngå slike konflikter og sikre muligheten for privatliv på egen terrasse.

Forslag til vedtak:

Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» Punkt 6.3 i vedtektene blir da:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad

eller

melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er

i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre enn 5 meter.

Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Styrets innstilling:

Punktet om at seksjonseiere på plan 4, 5 og 6 kunne sette opp spilevegger ble tatt inn i vedtektene i årsmøtet i 2022 etter avtale med Plan- og bygningsetaten (PBE). Mange seksjonseiere med takterrasse hadde satt opp spilevegg uten å søke PBE. Vi fikk et unntak fra søknadsplikten dersom spileveggene var i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg.

Årsmøtet diskuterte saken lenge og det var mange ulike synspunkter i saken. Det landet til slutt på at punktet om at tilstøtende seksjonseiere måtte være enige ble tatt med.

Styret mener at tilstøtende seksjonseierne skal enes om man skal sette opp hekk eller levegg i felles blomsterkasse som skiller taktrasser. Når spilevegg/hekk først er satt opp, skal det også være enighet mellom seksjonseierne om det skal gjøres endringer. Den foreslåtte vedtektsendring mener styret vil øke risikoen for konflikt mellom seksjonseiere.

SAK 5: Ønske om pergola på takterrasse

Forslagsstiller: Thomas Gaptjern og Anne Britt Woll

Flertallskrav: 2/3-flertall

Bakgrunn for sak:

Vi ønsker å sette opp pergola på vår takterrasse, størrelse på 3x4m.

Vi ønsker å søke om oppføring av permanent pergola størrelse 3x4m. Vi ønsker pergola satt opp i forhold til sameiet og byggets vedtekter. Pergola er ønsket for å ha et uterom som er skjermet for vind og regn.

Vi kommer til å benytte profesjonell byggesaksbehandling slik at prosessen kjøres raskt og riktig med Oslo kommune.

Er det noe mer info dere trenger for å behandle vår sak på kommende årsmøte så si fra. Vi legger gjerne frem vår sak på årsmøte hvis dere ønsker dette.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner oppføring av pergola 3x4 m på takterrasse tilhørende seksjon 163 under følgende forutsetninger:

- Oppføringen godkjennes av offentlige bygningsmyndigheter.
- Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av pergola og eventuelle følgeskader, som pergolaen påfører bygningskroppen.
- Tiltaket skal utføres i tråd med sameiets vedtekter.

Styrets innstilling:

Det er punkt 6.3 og 10.10 i vedtektene som regulerer dette:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt.

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre enn 5 meter. Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

10.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Styret godkjenner oppsett av pergola under forutsetning at den er i henhold til spesifikasjonene «pergolaer til sort aluminium fra luxaflex uten fastmonterte vegger el.» og dersom årsmøtet og offentlig myndighet godkjenner.

SAK 6: **Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene**

Forslagsstiller: Mirela Satara

Flertallskrav: Enstemmighet

Bakgrunn for sak:

Det har over lengre tid vært utfordringer med støy fra lageret under boligene, særlig fra trilling av varer sent på kvelden. Det er rapportert om aktivitet på lageret helt til kl. 23:30 enkelte dager, samt støyende aktivitet på søndager, til tross for at det har blitt opplyst om at det skal være stille på søndager.

For å sikre et velfungerende naboskap mellom bolig- og næringsdelen, er det nødvendig å etablere klare regler for stilleperioder i vedtektene. Dette vil sikre rettferdige rammer for både beboere og næringsseksjonen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Hverdager og lørdager: Ingen støyende aktivitet på lageret før kl. 07:00 og etter kl. 22:00.
- Søndager og helligdager: Ingen støyende aktivitet på lageret i det hele tatt.
- Bestemmelsen om varelevering i vedtektene skal endres til: **"Varelevering kan skje utenom butikkens åpningstider, men ikke før kl. 07:00."**
- Styret følger opp vedtektsendringene med skriftlig kommunikasjon til leietakerne i næringsdelen.
- Brudd på stilleperiodene skal følges opp med dialog med leietakere.

Styrets innstilling:

Stilletider i sameiet er regulert i sameiets husordensregler som alle seksjonseiere og leietakere er forpliktet til å følge. Styret ser derfor ikke at det er nødvendig å ta dette inn i vedtektene.

SAK 7:

Forslagsstiller: Mirela Satara

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Avfallscontainerne foran inngangen til 10A/B/C blir ofte overfylte og tette fordi beboere fra resten av Krydderhagen kaster avfall der, samt at kunder pakker ut varer på kundeparkeringsplassen og deretter kaster papp i vår container. For å sikre at containerne kun benyttes av beboerne på Vinslottet, foreslås det å installere lås på containerne. Dette vil bidra til ryddigere uteområder, mindre forsøpling og en mer kontrollert avfallshåndtering.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det installeres lås på containerne med tilgang kun for beboerne på Vinslottet.

Styrets innstilling:

Problemet med at søppel hensettes utenfor sameiets avfallsbrønner løses ikke ved å bytte til låsbare søppelnedkast. At nedkastet er låst, kan tvert imot kunne føre til at mer avfall settes igjen utenfor. Det største problemet med sameiets søppelbrønner er at de for papp og papir blir blokkerte fordi folk ikke deler opp pappavfall slik husordensreglene sier. Søppelbrønnene er sjelden fulle, men blir ofte blokkert. Å bytte til låsbare avfallsbrønner løser ikke dette problemet.

Styret har innhentet informasjon fra Enviro Pac om hva montering av lås på de fire avfallsbeholderne ved 10A vil koste. For beholder for restavfall, må sidepanel byttes. For beholder for papp/papir må hele nedkastet byttes. Å få lås på de 4 avfallsnedkastene ved Bøkkerveien 10A har en kostnad på minimum kr. 170 000.-.

SAK 8:**Budsjett 2025 og fastsettelse av andel felleskostnader**

Orienteringssak

Styret har utarbeidet et budsjett for 2025 som er vedlagt innkallingen. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.25. Budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning i felleskostnader for 2025.

De kommunale avgiftene er budsjettet iht nåværende prisnivå. Det er mulig at vann og avløp for 2025 blir noe lavere i 2025 grunnet at det er foreslått redusert merverdiavgiftssats for vann og avløp i 2025.

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader boligdelen	7 904 534	7 530 438
3601 Akonto felleskostnader	793 800	756 000
Felleskostnader	8 698 334	8 286 438
3630 Garasje bolig	156 240	148 200
3631 Garasje næring	100 170	95 400
3635 Utleie av p-plasser	45 000	45 636
3764 Bredbånd	534 912	534 912
3900 Andre inntekter	280 000	203 375
3904 Stripe innbetalinger	250 000	212 021
Andre inntekter	1 366 322	1 239 543
Sum driftsinntekter	10 064 656	9 525 981
5330 Styrehonorar	441 000	420 000
Styrehonorar	441 000	420 000
5400 Arbeidsgiveravgift	62 181	59 220
Andre personalkostnader	62 181	59 220
6320 Kommunale avgifter	638 632	616 670
6321 Kommunale Avgifter - Vann	2 003 624	1 796 747
Kommunale avgifter	2 642 256	2 413 417
6600 Vedlikehold bygning utv.	250 000	168 549
6605 Vedlikehold utearealer	320 000	326 370
6610 Vedlikehold bygning innv.	100 000	67 873
6612 Vedlikehold og drift heis	350 000	382 527
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	550 000	242 609
6617 Vedlikehold porter	50 000	8 950
6620 Vedlikehold VVS	200 000	201 601
6621 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6625 Vedlikehold elektro	10 000	0
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	150 000	119 162
6640 Vedl.hold ventilasjon	250 000	307 249
6642 Brannsikkerhet, sprinkling	600 000	565 187
6644 Vedl./drift fyringsanlegg	50 000	2 250
6689 Skadedyrbekjempelse	50 000	9 824
Vedlikehold	2 950 000	2 412 152
7690 Internett infrastruktur	26 000	21 124
7691 Internet/ Bredbånd	534 912	534 315
Kollektiv avtale TV/bredbånd	560 912	555 439
6325 Felleskostnader Hasle Linje	320 000	364 296
6340 Strøm fellesanlegg	900 000	848 333
6345 Fjernvarme	110 000	106 069

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

		Budsjett 2025	Regnskap 2024
6360	Renhold	430 000	401 394
6361	Matter	35 000	37 761
6362	Renhold garasje	105 000	100 000
6380	Annen renovasjon	50 000	42 356
6381	Skadedyrkontroll	30 000	24 300
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	15 000	0
6550	Driftsmaterialer	5 000	0
6558	Internkontroll-HMS system	30 000	9 375
6785	Vaktmestertjenester	374 000	341 718
6786	Variable vaktmestertjenester	10 000	0
6791	Dugnad	5 000	4 165
6910	Hjemmeside/internett	5 000	2 568
Driftskostnader		2 424 000	2 282 335
6700	Revisjon	24 000	23 000
6710	Forretningsførsel	287 400	277 676
6711	Ekstra forretningsførsel	0	8 745
6714	Andel systemkostnader	10 900	2 725
6715	Beboerportal	0	14 921
6725	Honorar juridisk bistand	150 000	23 822
6750	Konsulenttenester	0	6 750
Honorarer		472 300	357 639
7500	Forsikringspremie	750 000	657 946
Forsikring		750 000	657 946
7400	Kontingenter	5 000	4 800
7700	Styre- og årsmøter	5 000	416
7710	Styreutgifter	2 000	300
7711	Dugnader, Tilstelninger	20 000	8 819
7770	Bankomkostninger	25 000	27 475
7771	EHF-fakturagebyr	2 000	1 460
7790	Diverse kostnader	10 000	17 084
7797	Øreavrundning	0	2
Andre kostnader		69 000	60 356
Sum driftskostnader		10 371 649	9 218 504
Driftsresultat		-306 993	307 477
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	1 708
8051	Bankrenter	50 000	47 016
Finansinntekter		50 000	48 724
8150	Renter leverandører	0	1 943

Budsjett Sameiet Bygg 01 Vinslottet for 2025

	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Finanskostnader	0	1 943
Netto finansresultat	50 000	46 781
Årets resultat	-256 993	354 258

SAK 9 VALG TIL STYRET

Flertallskrav: Alminnelig flertall

I ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Bygg 01 Vinslottet, ble følgende styre valgt:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Valgkomitéens innstilling:

Styreleder	Marit Sophie Egge	Innstilles for 2 år
Styremedlem	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Faksvåg	Innstilles for 2 år
Styremedlem	Geir Olav Hegerroll	Innstilles for 2 år
Varamedlem	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Valg av styrerepresentanter til styret i Sameiet Vinslottet

Tre av styrets medlemmer er på valg i år, Geir Olav Hegerroll som representerer næring i styret, Henrik Faksvåg som er kasserer og Marit Sophie Egge som er styreleder. Alle representanene ønsker å stille til gjenvalg. Henrik Faksvåg og Marit Sophie Egge ønsker å stille for en siste periode.

Valgkomiteen til beboerdelen består av Turid Stokstad, Preben Geier og Kristin Hildre Rørvik. Vi har snakket med Henrik Faksvåg og Marit Sophie Egge og valgt å innstille dem til en ny periode. Vi har vurdert at de har gjort et veldig viktig arbeid for Sameiet både ved å følge opp løpende oppgaver og ved å lage gode strukturer for å legge til rette for at styrejobben kan bli enklere for fremtidige styremedlemmer. Erfaringen deres er uvurderlig med tanke på at man nå må gå inn i en prosess der garantiperioden går ut og avtaler må

reforhandles. Vi velger derfor å innstille dem til en ny periode som henholdsvis styreleder og kasserer.

Begrunnelse for gjenvalg som styreleder i Sameiet Vinslottet ved Marit Sophie Egge

Jeg stiller til gjenvalg som styreleder i Sameiet Vinslottet fordi jeg er motivert for jobben og ønsker å bidra til fellesskapet. Vi står ved et kritisk punkt hvor vi nærmer oss slutten av garantiperioden med utbygger. Det er essensielt at vi har et styre som kjenner til alle detaljer og historikken bak prosessene.

Å være styreleder er en ganske omfattende oppgave, men jeg er dedikert for jobben og for å bidra til god og effektiv drift av sameiet. Dagens styre fungerer svært godt, og kontinuitet i styrearbeidet er avgjørende i fasen vi er inne i. Jeg ønsker derfor å bidra videre og overlevere en solid plattform til neste styreleder om to år.

Begrunnelse for gjenvalg som kasserer ved Henrik Faksvåg

Jeg stiller meg motivert til gjenvalg i styret for Sameiet Vinslottet fordi jeg ønsker å bidra til kontinuitet i en viktig fase for Sameiet. Vi nærmer oss slutten av garantiperioden med utbygger, noe som krever at vi har et styre med god kjennskap til prosessene og historikken. I tillegg skal vi bytte flere leverandører, og det er avgjørende at overgangen skjer smidig og med et styre som har innsikt og oversikt. Sameiet er fortsatt i en oppstartsfase, og jeg ønsker å være med videre for å sikre en god utvikling og trygge rammer for alle beboere.

SAK 10 VALG AV VALGKOMITÉ

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Valgkomitéen har bestått i 2024/2025 av:

Valgkomitémedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2024

Kandidater som vil sitte i valgkomitéen er hjertelig velkommen til å melde seg



Sentralbord:

22 80 95 95
(man - fre | 08.30 - 16.00)

E-postadresse:

post@enqvist.no

Nettside:

www.enqvist.no

Postadresse:

Enqvist Boligforvaltning AS
Postboks 6653 Rodeløkka
0502 OSLO

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Bygg 01 Vinslottet
Tid: 29.04.2025 – KL 17:30
Sted: Hasle Linje Gastropub

Konstituering

- 67 boligseksjoner var representert, hvorav 19 boligseksjoner med fullmakt. I tillegg møtte Geir Olav Hegerroll på vegne av næringsseksjonene, som til sammen har 136 stemmer. Totalt var det 203 stemmer av 359 stemmer representert på årsmøtet. I tillegg møtte forretningsfører Rune Dybvik fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Mayn Kjær ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2024

Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 354 258 og en egenkapital på kr 4 237 226, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for kalenderåret 2024

Styrets forslag til honorar for kalenderåret 2024 kommer frem av budsjett for 2025. Styrets honorar for kalenderåret 2024 ble fastsatt til kr 441 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter – punkt 6.3 (2/3-flertall)

Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte deretter saken, og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.», slik at punkt 6.3 i vedtektene vil lyde slik:

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter

en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Resultat av avstemming:

35 boligseksjoner stemte for forslaget. Det betyr at boligseksjonene ikke ga 2/3-flertall. Næringsseksjonen avstod fra å stemme.

5. Ønske om pergola på takterrasse – (2/3-flertall)

Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Årsmøtet diskuterte deretter saken og gikk så til votering over følgende forslag til vedtak:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner oppføring av pergola 3x4 m på takterrasse tilhørende seksjon 163 under følgende forutsetninger:

- Oppføringen godkjennes av offentlige bygningsmyndigheter.
- Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av pergola og eventuelle følgeskader, som pergolaen påfører bygningskroppen.
- Tiltaket skal utføres i tråd med sameiets vedtekter.

Resultat av avstemming:

57 boligseksjoner stemte for forslaget. Næring avstod fra å stemme. Det vil si at forslaget ble vedtatt.

6. Fastsettelse av stilleperioder og regulering av varelevering i vedtektene – enstemmighet – ref vedtekter punkt 14

Forslagstiller presenterte saken og ønsker og heller fremme vedtak om å legge inn det i husordensreglene. Næringsseksjonen presenterte de tiltak som er gjort for å skape mindre støy.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Hverdager og lørdager: Ingen støyende aktivitet på lageret før kl. 07:00 og etter kl. 22:00.
- Søndager og helligdager: Ingen støyende aktivitet på lageret i det hele tatt.
- Bestemmelsen om varelevering i vedtektene skal endres til: **"Varelevering kan skje utenom butikkens åpningstider, men ikke før kl. 07:00."**
- Styret følger opp vedtektsendringene med skriftlig kommunikasjon til leietakerne i

næringsdelen.

- Brudd på stilleperiodene skal følges opp med dialog med leietakere.

Resultat av avstemming:

Næring stemte imot forslaget om endring. Saken ble dermed ikke vedtatt da den ikke fikk flertall.

7. Innstallering av lås på avfallscontainere

Forslagstiller presenterte saken og styret presenterte deretter sin innstilling til forslaget. Forslagsstiller trakk saken.

8. Budsjett 2025 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 256 993. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.01.2025 og budsjettet forutsetter ingen ytterligere økning av felleskostnader i 2025.

Budsjettet ble tatt til orientering.

9. Valg

Valgkomitéen presenterte sin innstilling.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Marit Sophie Egge	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Kjell Espen Leirvaag	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Le Van Thanh	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Henrik Faksvåg	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Geir Olav Hegerroll	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Aisha Tahir	Valgt for 2 år i 2024

Styrets leder ble valgt særskilt.

10. Valg av valgkomite

Etter valget består valgkomiteen av:

Valgkomitemedlem:	Trude Stokstad	Valgt for 1 år i 2025
Valgkomitemedlem:	Kristin Hildre Rørvik	Valgt for 1 år i 2025
Valgkomitemedlem:	Preben Schultz Geier	Valgt for 1 år i 2025

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.
Møtet ble avsluttet kl. 19:36.

Oslo 22. mai 2025

Rune Dybvik
møteleder

Mayn Kjær
seksjonseier



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

SAMEIET VINSLOTTET BYGG 01



Frist

Avstemming starter og slutter:
02.06.2025 klokken 12:00 til
03.06.2025 KL 20:00



Møtested

Digitalt på Microsoft Forms
Scan QR-kode, eller bruk linken i infoarket
for å komme inn på skjemaet:



Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vinslottet Bygg 01

Ekstraordinært årsmøte avholdes

Tid: Avstemmingsskjemaet er åpent for avstemming fra 02.06.25 kl
12:00 til 03.06.25 – kl 20:00

Sted: Avstemming på Microsoft Forms

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Forslag om vedtektsendring i punkt 6.3 – fjern setningen: «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» (2/3-flertall av de avgitte stemmer)

Oslo, 26.05.2025

på vegne av styret i Sameiet Vinslottet Bygg 01

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Saksvedlegg til sak 1

SAK 1:**Forslag om vedtektsendring i sameiets vedtekter - Punkt 6.3****Forslagsstiller:**

Styret - Saken var innsendt fra seksjonseiere Anita Zuccarello og Frank Dahlstrøm til behandling i årsmøtet, som fant sted 29.04.25.

Ved en feil ble ikke stemmer mot/blanker stemmer opptalt. Ettersom flertallskravet i denne saken var minst 2/3 av avgitte stemmer, gir ikke protokollen klart svar på om forslaget ble vedtatt eller ikke. Styret har besluttet å avholde et digitalt ekstraordinært årsmøte over skjema for å få saken avgjort.

Flertallskrav:

2/3-flertall av de avgitte stemmer

Bakgrunn for sak:

Etter vedtektene er det lov å sette opp spilevegg på takterrasse på 4. 5. og 6. plan så lenge den er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg, og ikke er høyere enn 180 cm eller lengre enn 5 meter. Det står videre at «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det».

Vi ønsker å sette opp en spilevegg for naturlig skjerming fra naboen, men opplever kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere som urimelig. Dette kravet åpner for at en nabo kan nekte oss skjerming som gir oss privatliv på egen terrasse. Det er spesielt sjenerende at naboen per dags dato har fullt innsyn til både terrasse og soverom.

Kravet om enighet mellom tilstøtende seksjonseiere kan hindre oppsett av spilevegg selv om den oppfyller øvrige krav til utførelse og dimensjoner. Dette kan medføre endeløse interessekonflikter mellom naboer, spesielt når det gjelder ønske om utsikt versus ønske om privatliv.

Vi opplever manglende mulighet til å sette opp spilevegg som urimelig og ber derfor om at punktet om enighet fjernes for å unngå slike konflikter og sikre muligheten for privatliv på egen terrasse.

Forslag til vedtak:

Avsnitt 3 i vedtektene Punkt 6.3 fjernes «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» Punkt 6.3 i vedtektene blir da:

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er

i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre enn 5 meter. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

Styrets innstilling:

Punktet om at seksjonseiere på plan 4, 5 og 6 kunne sette opp spilevegger ble tatt inn i vedtektene i årsmøtet i 2022 etter avtale med Plan- og bygningsetaten (PBE). Mange seksjonseiere med takterrasse hadde satt opp spilevegg uten å søke PBE. Vi fikk et unntak fra søknadsplikten dersom spileveggene var i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg.

Årsmøtet diskuterte saken lenge og det var mange ulike synspunkter i saken. Det landet til slutt på at punktet om at tilstøtende seksjonseiere måtte være enige ble tatt med.

Styret mener at tilstøtende seksjonseierne skal enes om man skal sette opp hekk eller levegg i felles blomsterkasse som skiller taktrasser. Når spilevegg/hekk først er satt opp, skal det også være enighet mellom seksjonseierne om det skal gjøres endringer. Den foreslåtte vedtektsendring mener styret vil øke risikoen for konflikt mellom seksjonseiere.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i

Sameiet Bygg 01 Vinslottet

Tid: Avstemmingsskjemaet var åpent fra 02.05.25 kl 12:00 til 03.05.25 kl 20:00.

Sted: Avstemming på Microsoft Forms

Konstituering

- 72 boligseksjoner som stemte via stemmeskjema på nett.
- Innkalling og sakliste ble godkjent. 68 boligseksjoner godkjente innkalling og sakliste uten merknader og 4 boligseksjoner godkjente ikke innkallingen og hadde følgende merknader:

Eier av seksjon 215 «Det ble vedtatt at setningen skulle fjernes i årsmøtet. For at dette skal gjennomføres lovlig, må det nå stemmes om å evt gjøre om dette vedtaket.»

Eier av seksjon 143: «Viser til skriv sendt styret hvor saken er behandlet i ordinært årsmøte og forslaget fikk ikke 2/3 flertall. Avstemning i ordinært var 34 for endring og 33 mot. Det betyr at over 25 av de fremmøte 67 stemte mot og forlagte ville ikke under noen omstendighet fått 2/3 flertall»

Eier av seksjon 128: «Vi stemte nemlig allerede over dette forslaget på den ordinære generalforsamlingen for bare noen uker siden. Allerede ved starten av generalforsamlingen ble det tydelig gjort rede for at næringsseksjoner ikke skal påvirke utfallet i saker som kun gjelder beboerne. Forslaget fikk ikke det nødvendige 2/3-flertallet og ble derfor forkastet. At informasjonen kanskje ble formidlet på en noe uklar måte, endrer ikke det faktiske utfallet av avstemningen. Det er heller ikke rom for såkalt blanke stemmer i denne typen avstemning. Dersom man ikke rakk opp hånden og stemte for, regnes det som en stemme imot. Hvis man mener at denne praksisen er feil, må i så fall samtlige saker fra generalforsamlingen tas opp igjen, ettersom det heller ikke da ble talt opp eventuelle blanke stemmer. Etter mitt syn bør styret stå imot press fra enkeltpersoner som forsøker å omgjøre et gyldig vedtak gjennom etterpåklokskap og påtrykk.»

Eier av seksjon 196: «Jeg kan ikke godkjenne møteinnkallingen fordi det allerede ble fattet et gyldig vedtak i saken på årsmøtet 29. april. Vedtaket ble omgjort uten ny avstemning og i strid med god og demokratisk møtepraksis. Det ekstraordinære møtet fremstår derfor som en ugyldig omkamp etter press, og ikke som en legitim rettelse.»

- Rune Dybvik ble valgt som møteleder og referent.
- Marit Sophie Egge ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Forslag om vedtektsendring i punkt 6.3 – fjerne setningen «Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det.» (2/3-flertall av de avgitte stemmer)

- 32 boligseksjoner stemte for å fjerne setningen
- 39 boligseksjoner stemte i mot å fjerne setningen
- 1 boligseksjon stemte blankt

Vedtak:

Forslaget om å fjerne setningen "Begge tilstøtende seksjoneiere må være enige om det" fra vedtektene punkt 6.3 fikk ikke 2/3-flertall av de avgitte stemmer. Setningen blir dermed stående.

Stemmeskjema ble stengt kl. 20:00 den 03.06.25. Stemmene ble deretter talt opp og protokollen ble godkjent og underskrevet.

Oslo 5. juni 2025

Rune Dybvik
møteleder

Marit Sophie Egge
seksjonseier

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET

Sameiet Bygg 01 Vinslottet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Sameierne oppfordres derfor til å bidra til et godt naboskap ved å sikre at husordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen. For forhold som ikke er særskilt nevnt i husordensreglene kan styret gi retningslinjer og instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

1. BRUK AV SEKSJONEN

- Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene og husordensreglene.
- Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødige eller urimelige ulemper for andre sameiere. Sameier er ansvarlig for det indre vedlikehold av egen seksjon.
- Sameier er også ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand frem til felles stamme.
- Sluk på baderomsgulv bør åpnes og renses to ganger pr. år, og vannlåser under vasker renses ved behov.
- Hvis skader oppstår på grunn av manglende slikt vedlikehold, egne reparasjons- og vedlikeholdsarbeider etc., er sameier, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom.
- Brannslukningsapparater bør ifølge retningslinjer fra brannmyndigheter ristes hvert halvår.

2. RO OG ORDEN

- Sameiere skal på generell basis vise hensyn og påse at bruk av seksjon ikke er til unødige eller urimelige ulemper for andre naboer. Det betyr at man eksempelvis ikke skal spille musikk eller ha et støynivå, uavhengig av tid på døgnet, som er til sjenanse for naboer.
- Sameierne må være **særlig hensynsfulle** mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 (kl. 23.00/kl. 10.00 lørdag, søndag og offisielle helligdager), slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres.
- Ved arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, f.eks. ved festlige lag, bør tilstøtende leiligheter varsles i forkant. Da gjelder fortsatt punktet over om at det skal være ro etter kl. 23.00.
- Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne. Husk at lyden bærer langt, og høylytte samtaler på terrassene etter kl. 23.00 er eksempelvis lite nabovennlig.
- Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager (kl. 10.00/18.00 på lørdag). Det oppfordres til å

unngå slike arbeider på helligdager, under henvisning til lov om helligdager og helligdagsfred.

- Ved håndverks- og oppussingsarbeider som vil medføre støy over et lengre tidsrom skal tilstøtende leiligheter varsles i forkant, og man bør i samråd med naboene i tilstøtende leiligheter og så langt det lar seg gjøre legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen blir minst mulig.
- Ved musikkøving og undervisning ber vi om at du tar hensyn til dine nærmeste naboer. Om utøvingen gjelder et instrument av særskilt repetitivt og kraftig volum (f.eks. slagverk), anbefales det å oppsøke et øvingslokale utenfor sameiet.
- Høytaleranlegg og piano bør helst ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller direkte på gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg om anlegget/instrumentet er hyppig brukt, og det viser seg å være til sjenanse for beboere.

3. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

- Sameier har ansvar for at renner og sluk på terrassene holdes åpne.
- Blomsterkasser henges på innsiden av balkongrekkverket og vanning skal skje hensynsfullt.
- Risting og lufting av tepper, sengeklær og tøy i vinduer og på balkonger er forbudt.
- Vinduer, balkonger og terrasser skal ikke bli benyttet til tørking av tøyvask.
- Ved grilling skal det kun benyttes gass- eller elektrisk grill.
- Det skal ikke oppbevares gjenstander som ikke defineres som utemøblement/blomsterpoter etc. på private utearealer (eksempelvis trampoline, jacuzzi, fryser, kjøleskap, sofaer, søppel etc.).
- Røyking skal ikke foregå ved avtrekk/lufteanlegg, nær naboers soveromsvinduer da dette trekkes inn til andres leiligheter.
- Det er forbudt med åpen ild på balkonger og terrasser.
- Lydnivå på balkonger og private terrasser skal ikke være til sjenanse for naboer.
- Fugler skal ikke mates.
- Permanente endringer og installasjoner på byggets fasade er ikke tillatt. Dette gjelder også solskjerming.
- Montering av utvendig parabolantenne eller andre frittstående antenne er ikke tillatt.
- Endringer som ikke er i tråd med retningslinjer må tilbakeføres for seksjonseiers regning.

4. OPPGANGER

- Oppgangene er rømningsveier, de skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige.
- Det er ikke tillatt å plassere ut gjenstander som skader/setter merker på gulv eller vegg.

- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som sko, søppelposer eller lignende i trappeoppgangene eller utenfor entredøren.
- Sykler, barnevogner og annet utstyr skal ikke plasseres i oppgangene.
- Gjenstander anbrakt i fellesarealene i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.
- Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende i sin seksjon som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig. Om nødvendig må hele trappeoppgangen rengjøres.

5. SIKKERHET

For å hindre at uvedkommende får adgang til sameiets bygninger og å redusere faren for innbrudd og/eller hæverk, gjelder følgende retningslinjer:

- Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påhviler enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.
- Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt å slippe inn i egen bolig via porttelefon/fjernbetjent lås. Dersom andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter den besøkende i ytterdøren og er sammen med vedkommende under besøket i sameiets innvendige arealer.
- Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon/fjernbetjent lås.

6. GARASJEANLEGG/BOD

- Garasjeanlegget skal holdes ryddig til enhver tid.
- Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander annet en bil/motorsykkel på parkeringsplassen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget.
- Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopleg.
- Vask av bil, tilhenger og/eller bilhjul kan ikke gjøres i garasjen eller utenfor noen av inngangene våre. Denne typen arbeid må gjøres på for eksempel bensinstasjoner.
- Kjøretøyreparasjoner eller brannfarlig arbeid må gjøres andre steder enn i garasjen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare søppel, propan, bensin eller annet brennbart materiale i garasjen eller i bodene. Propanbeholdere skal oppbevares utendørs og over bakkeplan.
- Luftventiler/luftspalter i kjellerbodene skal ikke tildekkes.
- Bodgangene skal til enhver tid være ryddige og fremkommelige, med tanke på brannsikkerhet. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller søppel i bodgangene.

- Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

7. Utleie

- Ved eventuell utleie av eierseksjonen eller hybel har seksjonseierne ansvar for å pålegge leietaker(ne) å sette seg inn i vedtektene og trivselsreglene.
- Seksjonseierne er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av medlemmene av husstanden, eventuell(e) leietaker(e) og andre som seksjonseieren har gitt tilgang til leiligheten/eiendommen.
- Av sikkerhetsmessige årsaker skal styret til enhver tid være informert over eventuelle leietakere i sameiets enheter.
- Korttidsleie er begrenset til 60 døgn i året. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (Jf. eierseksjonsloven § 24)

8. Dyrehold

- Gårdsrommet og sameiets/næringsdelensområder rundt bygget kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.
- Dyrene skal gjøre sitt fornøye med god avstand til byggets fasade, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.
- Husdyrhold må ikke sjenere naboer.
- Vask og stell av dyrene må gjøres andre steder enn i trappeoppganger eller andre fellesområder.
- Dyr skal ikke etterlates på balkonger/ terrasser når beboer ikke befinner seg i leilighet.

9. Parkering og kjøring

- Sameierne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.
- Parkering utenfor oppmerkede plasser på gjesteparkeringen er forbudt.
- Møbeltransport må begrenses til tidsrommet 8:00 -21:00
- Sameiet har inngått avtale om borttauing av feilparkerte biler i garasjeanlegg. Styret kan rekvirere borttauing av biler i fellesarealer i garasjen.
- Det kan oppstå misforståelser med parkering da vi deler anlegg med næringsenheten i bygget. Disse lar seg som oftest løse. Eier av parkeringsplass bør derfor informere eier av feilparkert kjøretøy før han rekvirerer borttauing av bil.
- Den som rekvirerer borttauing må legitimere seg. Kostnader ved borttauing skjer for eier av kjøretøyet sin regning.

10.FELLESAREALER

- Ved skader på fellesområder, dørlåser, heiser, mangler eller feil i fellesarealer for øvrig, varsles styret umiddelbart.
- Det er ikke tillat å plassere avfall/søppel i fellesarealet. Ved fjerning av dette belastes den ansvarlige.
- Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av private eiendeler som befinner seg på sameiets fellesarealer.
- Uforsvarlig bruk av heisanlegg som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer. Ta spesielt hensyn til å ikke blokkere heisdørenes lukkefunksjon ved innflytting.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer, dette inkluderer utenfor oppganger og i gårdsrommet.
- Bruk av fellesarealet i gårdsrommet skal skje i henhold til spesifikke trivselsregler.

11.SØPPELANLEGG

- Restavfall og plast fra husholdningen må legges i plastposer som lukkes før de anbringes i søppelanlegget.
- Plasser aldri søppel utenfor søppelinnkastene. Større plast- og pappavfall må deles i mindre biter.
- Annet avfall enn husholdningsavfall som kan kastes i avfallsbrønnene, må beboer selv bringe til kommunale avfallsmottak.

12.KONTAKT MED STYRET

- Henvendelser til styret skjer skriftlig via e-post til styret@sameietvinslottet.no
- Anonyme henvendelser, eller henvendelser gjennom andre medier enn styrets offisielle e-post, vil ikke bli behandlet.

Husordensreglene er et supplement til vedtekter og eierseksjonslov, og brudd på husordensreglene er å anse som mislighold i henhold til vedtektenes § 11.

Trivselsregler for Vinslottets gårdsrom

Velkommen til Vinslottets flotte gårdsrom.

Her kan vi møtes over en kopp kaffe, de små beboerne skal ha et trygt sted å skape nye vennskap og leke, man skal kunne finne ro med en bok og ha hyggelige sammenkomster.

Alle beboere kan disponere fellesarealet som er det forhøyede området i i gårdsrommet, samt gangveiene.

For å sikre trivsel, ro og orden forventes det at alle beboere etterlever følgende trivselsregler slik at gårdsrommet vårt blir et fint sted for alle:

- Vis hensyn til andre som benytter gårdsrommet sammen med deg/dere.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene i gårdsrommet.
- Gårdsrommet skal ikke brukes på en måte som er til sjenanse, forstyrrelse og ulempe for øvrige beboere.
- Det skal være ro i gårdsrommet mellom kl 23:00 og 10:00 alle dager.
- Små rolige feiringer av livets milepæler er hyggelig.
- Det er ikke tillatt å bruke musikkanlegg.
- Små elektriske/gassgriller kan brukes. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill, kullgrill eller å ha noe form for levende flamme.
- Enhver er ansvarlig for å ta med seg sitt eget søppel, flasker og utstyr når man forlater gårdsrommet (det skal ikke stå igjen noe over natten).
- Lufting av dyr er ikke tillatt.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET BYGG 01 VINSLOTTET**

Fastsatt av utbygger, i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
Sist endret på ordinært årsmøte 05.05.2022

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er BYGG 01 VINSLOTTET, og har gårdsnummer 124 og bruksnummer 235 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst XX.XX.XXXX. Sameiet har adresse Bøkkerveien 4-12, Oslo.

2. ORGANISERING

Sameiet består av 223 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Parkering for boligene ligger i felles parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsplassene til boligseksjonene er organisert som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene.

Parkeringsplassene til næringsseksjonen er organisert i en egen parkeringsseksjon (næring) i plan U1.

Boder for boligseksjonene er beliggende i parkeringsanlegget og i plan 2, og er tilleggsdeler til boligseksjonene. Lager for næringsseksjonene ligger i parkeringsanlegget (U1) og er tilleggsdeler for næringsseksjonene.

I parkeringsanlegget ligger også sykkelparkeringsplasser for boligene.

Takterrasser, markterrasser og balkonger er i de fleste tilfeller organisert som tilleggsdeler til sine respektive seksjoner. I enkelte tilfeller inngår balkonger i selve seksjonen.

Næringsseksjonen har et areal utenfor hovedinngangen mot sør-vest som er satt av til uteservering og varerepresentasjon. Dette arealet er organisert som tilleggsdel til næringsseksjonen.

3. DISPOSISJONSRETT

3.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne eier i fellesskap bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3.2 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseieren plikter straks å underrette sameiets styre og forretningsfører om alle overdragelser og leieforhold.

3.3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Bruksformålet er bolig eller næring. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

3.4 Parkering og tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Det er et antall parkeringsplasser i sameiet som er særlig tilrettelagt for bevegelseshemmede. Disse plassene er forbeholdt beboere som har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Forutsatt at vedkommende selv har kjøpt garasje plass eller bruksrett til garasje plass, har en sameier med dokumentert behov krav på å disponere en særlig tilrettelagt plass som er tildelt en annen sameier uten slikt behov. Sameierne skal da bytte plasser så lenge et dokumentert behov foreligger.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

3.5 Ladepunkt for el-bil

Ladepunkt for el-bil som ikke allerede er installert av utbygger, kan bare installeres etter godkjenning fra styret.

Hvert ladepunkt skal ha egen måler. Eier av plassen er ansvarlig overfor sameiet for kostnadene.

Tilgjengelig ladesystem er et abonnementssystem, hvor det påløper et gebyr i tillegg til prisen for strømmen.

3.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Gårdsrommet kan ikke benyttes i forbindelse med dyreholdet.

3.7 Eierskiftegebyr

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold (kfr punkt 3.2 ovenfor). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som skal dekke kostnadene sameiet påføres i forbindelse med eierskiftet.

Styret kan beslutte at det skal betales et særskilt gebyr i forbindelse med utleie og endring av leietakere.

4. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader som faktureres sameiet med stykkpris, kan viderefaktureres den enkelte seksjon med stykkpris.

Kostnader som kan måles individuelt for enkelte seksjoner eller for næringsdelen eller boligdelen som helhet, kan avregnes etter forbruk etter vedtak i styret. Det samme gjelder andre kostnader som etter sin art kan allokere til enkeltseksjoner.

Kostnader til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur som tilhører næring og areal som disponeres av næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene alene.

Ved oppstart av sameiets drift er det montert målere for varmt og kaldt tappevann, elektrisk kraft og vannbåren varme. Seksjonseierne plikter å medvirke til at avlesning kan skje, slik at korrekt fordeling og avregning kan gjennomføres uten hindring.

Dersom seksjonseierne som berøres samtykker, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første avsnitt.

Unntatt fra fordeling etter sameiebrøk er kostnader til etablering, drift og vedlikehold av utvendig gatevarme. Anlegget vil ligge i bakken i inngangspartier og i områder rundt bygget som benyttes som gangadkomst (trapper og gangveier). Kostnadene til etablering, drift og vedlikehold av gatevarmeanlegget skal dekkes med 90 % av næringsseksjonene og 10 % av boligseksjonene. Fordelingen mellom boligseksjonene skjer forholdsmessig etter sameiebrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Styret kan inngå kollektiv avtale for bredbånd og kabel-TV på vegne av sameiet.

Næringsseksjonene vil kun ha tilgang til én av sameiets elleve heiser som ligger på fellesareal. Næringsseksjonene skal bære kostnader til drift og vedlikehold og utskiftning av sin andel (eierbrøk) av denne heisen. Resterende kostnader til drift og vedlikehold for heiser skal dekkes av boligdelen, og fordeles forholdsmessig mellom boligene i henhold til eierbrøk. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Månedlige kostnader ved garasjeanlegget betales ved oppstart av sameiet med kr 100,- pr parkeringsplass pr måned som faktureres og betales sammen med de øvrige

felleskostnadene for boligene. For næringsdelen betales kostnader for garasjeanlegget med kr 150,- pr parkeringsplass pr måned. Månedlig innbetaling per plass kan endres for å tilpasses de reelle kostnadene.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader til rengjøring og vedlikehold av sine trappeoppganger. Næringsseksjonene vil ikke ha tilgang til disse. Ansvarer omfatter drift, vedlikehold og utskiftning av heiser, og strøm til drift av heiser, belysning og oppvarming. Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

Den enkelte seksjonseier skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantkravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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
- j) tremmer og innvendige vegger på terrasser/balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

6.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 6.1. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter/ tilleggsdeler, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene/tilleggsdeler hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å

vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 4. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av utvendig solskjerming, endring av balkong- og fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 10.10 og eierseksjonsloven, krever årsmøtets samtykke og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Seksjonseiere på plan 4,5 og 6 kan sette opp spilevegg mellom sine terrasser dersom disse er i henhold til utførelse som eksisterende ventilasjonsbygg (Møre Royal Grå fasadelekt skrå, farge grå). Spileveggene kan ikke være høyere enn 180cm eller lengre en 5 meter. Begge tilstøtende seksjonseiere må være enige om det. Eventuelt oppsett av slike spilevegger bekostes av seksjonseier. Spileveggen må settes opp etter avtale med styret.

6.4 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 6.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 6.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

6.5 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 6.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

6.6 Fellesregler om forsikringsskader

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Alle forsikringsskader skal umiddelbart meldes til styret.

7. SÆRSKILT DELING AV ANSVAR OG KOSTNADER FOR DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

7.1 Gårdsrom

Gårdsrommet i plan 2 omfatter markterrasser for boligseksjoner og felles uteoppholdsareal for boligseksjonene. Næringsseksjonene vil kun benytte gårdsrommet for drift og vedlikehold av sine installasjoner.

Drift og vedlikehold av gårdsrommet er boligseksjonenes ansvar alene. Grensen for drifts- og vedlikeholdsansvaret er angitt på plantegning som følger som vedlegg 1 til vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdskostnadene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig etter sameiebrøk.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

7.2 Torget

Sameiets eiendom grenser i sør-vest mot eiendommen gnr. 124 bnr. 246, «Torget».

Sameiet har ingen eierandel i Torget, men næringsseksjonen eier en ideell andel på 340/397. Næringsseksjonen har en tilsvarende andel av ansvaret for drift og vedlikehold, og en tilsvarende rett til eventuelle inntekter fra eiendommen.

Torget skal ikke bebygges, men kan benyttes til uteservering, varerepresentasjon og andre aktiviteter i regi av næringsseksjonen. Bruken skal ikke være til urimelig ulempe eller fortrengsel for de andre sameierne i Torget.

Allmennheten har fri tilgang til Torget.

7.3 Kulverten

Næringsseksjonen er eier av eiendommen gnr. 124 bnr. 259. Dette er en anleggseiendom (volumeiendom) som består av en kulvert som går inn under sameiets eiendom. Sameiet har en tinglyst bruksrett til kulverten som adkomst til garasjekjelleren

Kostnadene til drift og vedlikehold av kulverten skal dekkes av sameiet og fordeles som en felleskostnad.

8. SAMEIETS ANSVAR FOR FELLES INFRASTRUKTUR PÅ HASLE

Sameiet og naboeiendommene gnr. 124 bnr. 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244 og 245 eier felles infrastruktur på Hasle i et realsameie. Eierskapet følger av en egen Realsameieavtale datert 12. februar 2015. Sameiet Hasle Linje Bygg 01 er pliktig til å delta i realsameiet og realsameiet kan ikke oppløses.

I felles infrastruktur inngår blant annet kjøre-, gang- og sykkelveier med belysning, parker, torg, trafostasjoner, ledninger til vann, kloakk og strøm, og anlegg for data og telekommunikasjon. Infrastrukturen regnes som felles så lenge den benyttes av flere av eiendommene, og dette gjelder uavhengig av hvilken eiendom den ligger på.

Sameiet Bygg 01 Vinslottets eierandel i realsameiet er 22,7 %.

Realsameiet skal avholde ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av juni måned. Sameiets stemmerett utgjør 22,7 % av stemmene i realsameiet. Sameiets styre utpeker hvem som skal delta i sameiermøte og stemme på vegne av sameiet i realsameiets sameiermøte.

Sameiet skal dekke en andel av kostnadene til drift og vedlikehold av felles infrastruktur tilsvarende sin eierandel på 22,7 %. Kostnadene fordeles videre mellom sameierne etter eierbrøk, og betales gjennom felleskostnadene. Sameiet har ikke krav på noen andel av eventuell fortjeneste fra felles infrastruktur eller noen andel i eiendommene hvor infrastrukturen ligger.

Sameiet blir avkrevd sitt bidrag ved kvartalsvise akonto-beløp og en årlig avregning.

9. MISLIGHOLD

9.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

9.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg.

Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

10. ÅRSMØTET

10.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel eller urimelig ulempe på andre seksjonseieres bekostning.

10.2 Ordinært årsmøte

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.

10.3 Ekstraordinært årsmøte

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.

10.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 10.2.

10.5 Saker årsmøtet skal behandle

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

- a) styrets årsrapport
- b) regnskap for foregående kalenderår
- c) fastsettelse av styret honorar for foregående kalenderår
- d) valg av styremedlemmer
- e) valg av revisor når det er nødvendig

Årsrapport, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

10.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 10.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 10.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

10.7 Hvem kan delta i årsmøtet, stemmerett

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

I årsmøtet stemmes det i utgangspunktet ut fra eierbrøken, men av praktiske grunner er antall stemmer knyttet opp mot enkeltseksjonene:

- Hver boligseksjon har én stemme, til sammen 223 stemmer. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225.

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

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.

10.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

10.9 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10.10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

10.11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10.12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

På årsmøtet har hver boligseksjon én stemme, til sammen 223 stemmer. Næringsseksjonene har til sammen 136 stemmer, fordelt med 130 stemmer på seksjon nr. 224 og 6 stemmer på seksjon nr. 225. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

10.14 Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde opplysninger om hvor mange som er tilstede, fullmakter, og andre som er til stede. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

11. STYRET

11.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre hvor både næring og boligseksjonene er representert. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 eller 5 medlemmer, og ett eller to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør være representert med minst ett styremedlem.

11.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

11.3 Styremøter

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

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen. Forretningsfører skal ha kopi av styrets protokoll.

11.4 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.

Styret skal sørge for at sameiets eiendom til enhver tid er forsikret.

11.5 Styrets beslutningsmyndighet.

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. 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.

11.6 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.

11.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Sameiet forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap eller to styremedlemmer i fellesskap, når det ligger et gyldig styre- eller årsmøtevedtak bak.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innså at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

12. FORRETNINGSFØRER

12.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Det er styrets oppgave 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.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Forretningsførers oppgaver omfatter ikke regnskapsførsel av sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur eller areal som næringsseksjonene disponerer. Slike kostnader regnskapsføres og betales av næringsseksjonene, ref. punkt 4.

12.2 Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 11.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

Punkt 11.7 fjerde avsnitt gjelder tilsvarende.

12.3 Inhabilitet

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

13. REGNSKAP OG REVISJON

13.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

13.2 Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. SÆRLIG OM VIRKSOMHETEN I NÆRINGSSEKSJONEN

I næringsseksjonen (snr. 225) inngår både butikker og serveringssteder.

Næringsseksjonen har rett til å drive uteservering på eget areal og på fellesarealer anmerket i vedlegg 2.

Næringsseksjonen har rett til mottak av varer over sameiets fellesareal. Rettigheten omfatter, men er ikke begrenset til, levering med lastebil. Varemottak kan skje utenom butikkenes åpningstid, og vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til etablering av kjøle- og vifteanlegg med utløp/innløp på yttervegg til sin seksjon, i kjeller og på byggets tak ved behov. Driften av slike anlegg vil kunne medføre støy.

Næringsseksjonen har rett til å profilere sin virksomhet med oppføring av skilt og annet på byggets fasade. Skilting skal utføres i henhold til gjeldende designmanual og retningslinjer utarbeidet av Oslo kommune.

Endring av denne bestemmelsen krever enstemmighet.

15. EKSKLUSIV BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Seksjon nr. 224 og 225 skal ha en evigvarende og eksklusiv rett til å benytte deler av utendørs fellesareal som er anmerket på plantegning i vedlegg 2 til vedtektene. Arealet skal benyttes til uteservering.

Rettigheten kan bare endres eller innskrenkes dersom snr. 224 og 225 samtykker til det.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

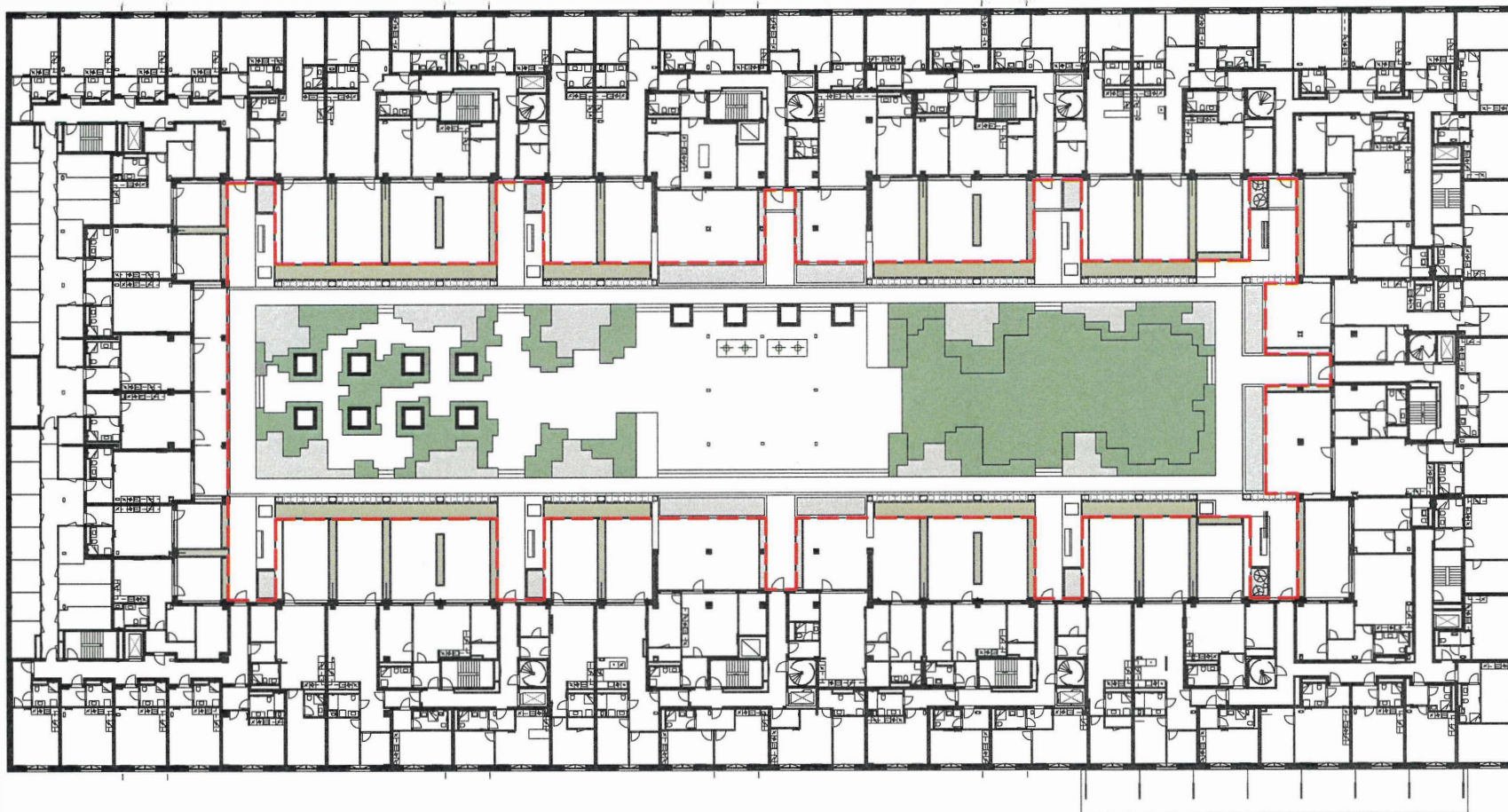
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

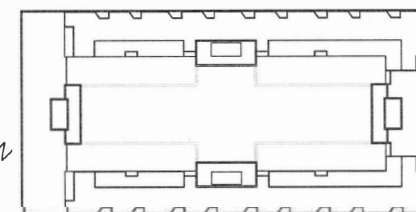
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

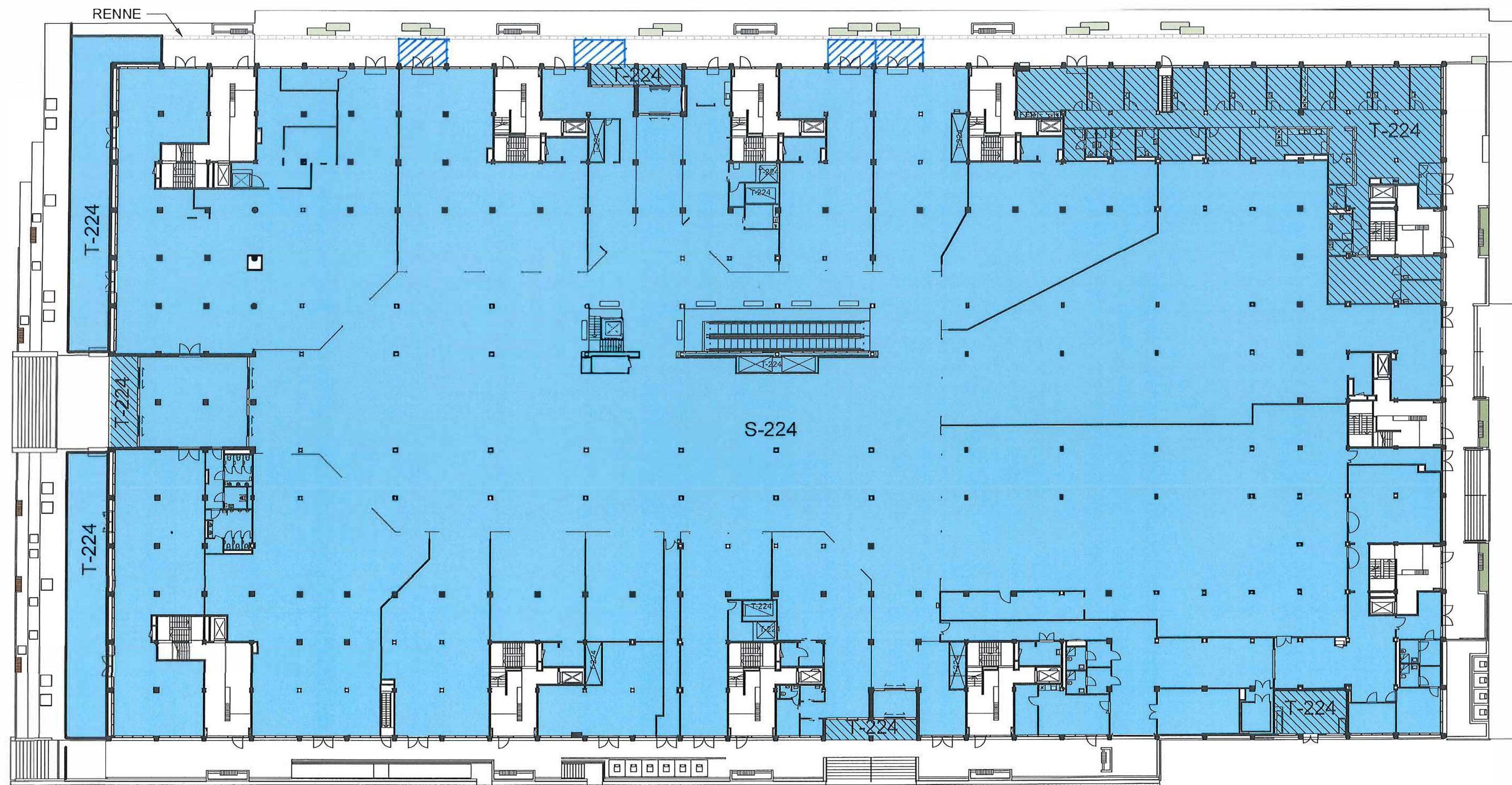
18. VEDLEGG

1. Plantegning som viser gårdsrom, plan 2.
2. Plantegning som viser areal til uteservering.



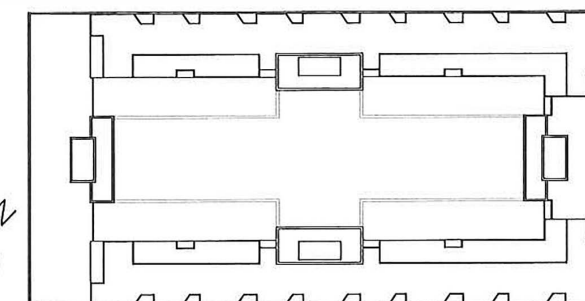
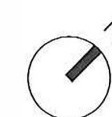
--- UTOMHUS - ANSVAR TILLAGT BOLIG





 Mulig plass for utemobler/servering

-  FELLES
-  NÆRING
-  SEKSJONSGRENSE / EIENDOMSGRENSE



Velkommen til Sameiet Bygg 01 Vinslottet!

Vinslottet skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier. Beboere oppfordres derfor til å engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver, bidra til et godt naboskap og til at husordensregler og vedtekter etterleves både av husstanden og de som gis adgang til seksjonen.

Husordensregler og vedtekter

Vi er mange som bor i Vinslottet og for å skape et hyggelig naboskap, er alle pålagt å sette seg inn i og etterleve [husordensregler](#) og [vedtekter](#). Husordensreglene har mye nyttig informasjon om hva som er tillatt og ikke. Hvis du er usikker på noe, sjekk husordensreglene eller send styret en e-post.

Sameiets [nettside](#) (sameietvinslottet.no), kan også gi svar på en rekke spørsmål.

Kommunikasjon med styret

All kommunikasjon med styret skjer via e-post: styret@sameietvinslottet.no

Innflytting og avfall

Vi forventer at det vises stor varsomhet ved innflytting for å unngå skade på fellesområder. Det er forbudt å holde heiser og ytterdører oppe med makt da dette kan føre til skader som krever service. Hvis dette skulle skje vil ansvarlig beboer bli belastet kostnad for service. Det er montert bryter for å holde ytterdøren åpen ved f.eks. innflytting. Det er viktig at døren er under oppsyn når den står åpen og at den lukkes igjen etterpå.

Avfall du har i forbindelse med innflytting skal ikke kastes i sameiets avfallssystem for husholdningsavfall. Avfall må heller ikke henges i oppganger, bodganger, garasjeanlegg eller i gårdsrom. Haraldrud gjenbruksstasjon en fem minutters kjøretur unna og her kan du bli kvitt større mengder avfall.

NB! Det kun er husholdningsavfall som skal kastes i sameiets avfallsbrønner. Alle beboere må bidra til at det ikke «flyter» søppel rundt disse. Sameiet har avfallsbrønner for restavfall og papiravfall på byggets nord- og østside. På østsiden er det også en beholder for glass og metall.

Merking av postkasser

Vi har retningslinjer for merking av postkasser. Det er ikke tillatt å lime navneskilt utenpå postkassedøren. Det forringer sameiets fellesarealer. Postkassene har et innebygget felt der beboer kan skrive navn og seksjonsnummer, og det er dette som skal benyttes. Se nettsiden for mer informasjon.

Registrering av bilskilt for parkering

Hvis du disponerer en parkeringsplass må du registrere bilskilt på autopay.io slik at du ikke blir belastet gebyr for å parkere. Man kan registrere flere biler under leieavtalen, men kan kun ha én bil i garasjeanlegget om gangen som ikke blir avgiftsbelagt. Om du har behov for videre veiledning, ta kontakt med Onepark.

Internett

Sameiet har fellesavtale for fibernett med Global Connect (tidligere Homenet). Månedspris på kr 199,- inngår i felleskostnadene. Dersom du ønsker TV-abonnement, kan du ta kontakt med Global Connect direkte for å velge hvilken type abonnement du ønsker.: Tlf: 38 99 01 00 / <https://www.globalconnect.no/privat/kundeservice>

Informasjon om egen seksjon i Boligperm.no og Techem for vann- og energiforbruk

Via boligperm.no (Bygg 01 Vinslottet) har hver seksjon tilgang til informasjon fra utbygger og

leverandører om forhold innad i egen seksjon, som FDV og vedlikehold. Påloggingsinformasjon blir gitt ved overtakelse. Har man ikke dette kan man kontakte post@curotech.no. Gjennom Techems beboerportal (www.techem.no) har du oversikt over seksjonens vann- og energiforbruk. Du kan også laste ned Techems beboerapp for å følge med på eget forbruk, noe styret anbefaler at alle gjør.

Strømskap og måler finnes ute i gangområdet til hver etasje. Hver seksjon har mottatt en egen nøkkel til dette. Hver måler står merket med et H-nummer tilsvarende det som står på din ytterdør. Om du ikke finner dette nummeret, kan du sammenligne serienummer på faktura/abonnement.

Reklamasjoner

Reklamasjoner i tilknytning til egen seksjon er eier ansvarlig for å melde inn selv via [Solid](http://www.solid.no) (www.solid.no). For status på innmeldt reklamasjon kontakt service@solid.no.

Beboeres Facebook-gruppe

Beboere i sameiet har en egen gruppe på Facebook hvor man kan dele stort og smått. Gruppen heter Sameiet Bygg01/Vinslottet. Facebook-gruppen er beboerstyrt og har ingen direkte relasjon til styret. For kontakt og dialog med styret brukes e-post.

Varsling av arrangementer/arbeid som kan medføre støy

Alle arrangementer som medfører støy skal varsles om i god tid i Facebook-gruppen Sameiet Bygg01/Vinslottet, på tavlen i oppgangen og til nærliggende seksjoner. Her skal man oppgi navn, leilighetsnummer og telefonnummer slik at naboer lett kan komme i kontakt med deg hvis støyen er til sjanse. Dette gjelder også oppussingsarbeider og annen støy som kan være til sjanse over lengere tid. Kapittel 2 i husordensreglene regulerer tidspunkter som skal etterleves med hensyn til ro i sameiet.

Sykkelboder

I garasjeanlegget har vi felles sykkelboder som kan benyttes. Nøkkel hit er den samme som til hoveddør/seksjon. Sameiet har også et eget rom for vask av sykler som beboere disponer. Dette finner du til høyre for oppgang 12D i garasjeanlegget.

Faktura

Alle kostnader blir fakturert via sameiets forretningsfører Enqvist. For spørsmål vedrørende faktura, felleskostnader m.m., ta kontakt på e-post: dybvik@enqvist.no

Porttelefon

Ta kontakt med styret på e-post for å endre navn på porttelefonlister ved hovedinngang og garasje.

Bilfritt

Området mellom Krydderhagen og Vinslottet er bilfritt. Det er en elektrisk bom ved Bøkkerveien 10A som kan åpnes dersom du har behov for å frakte store ting eller kommer med flyttelass. Gi beskjed til styret på styret@sameietvinslottet.no i god tid før du har behov for å åpne porten.

Igjen, velkommen til sameiet!