

KONTROLL AV HELSE, MILJØ OG SIKKERHET FOR SAMEIET FOR STYREPERIODEN 2024/2025

RESULTAT ETTER BEFARING 26.10.2024

Målsetting: Styret skal systematisk arbeide for at sikkerheten for beboerne ivaretas på sameiets fellesområde slik at risikoen for ulykker er så liten som mulig. Styret skal kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe og sørge for å gjennomføre forebyggende tiltak.

Ansvar: Sameiet ved leder er ansvarlig for å følge opp at sameiets internkontrollrutiner følges opp.

- Styret skal to ganger i året, sommer og vinter, foreta en felles befaring på sameiets eiendom hvor faremomenter kartlegges. Temaer som skal behandles: Se tabellen
- Det skal dokumenteres hvilke forhold som er undersøkt. Evt. Ulykkesforebyggende tiltak skal noteres og tiltakene skal iverksettes. Det skal dokumenteres at tiltakene er iverksatt.
- Etter hver befaring skal styret gjennomgå funn og aktuelle tiltak. Styret skal vurdere om rutinene bør oppdateres.
- Styret skal behandle søknader om installering av varmepumpe i den enkelte bolig etter gjeldende retningslinjer.

Plan for HMS-kontroll				Gjennomføring av HMS –kontroll og tiltak		
Kontrollområder	Målsetting	Kontrollhandling	Hyppighet	Funn 26.10.2024	Tiltak	Status pr. 26.10.2024
1. Lekeplassen	Lekeapparatene og møblene skal være i god stand	Ettersyn: Er lekeapparatene i forsvarlig stand?	Hver vår	- Husken trenger pussing/beising/overflatebehandling.	Vedlikehold utføres vår/sommer 2025. Huske slipes og beises	Vedlikehold ikke gjort i år. Beising av huske gjøres på dugnad neste år.
	Støtdempingen under huskene skal være forsvarlig	Kontrollere barken under huskene	Hver vår	Groper synlig i barken. «ben» på huske på vei til overflaten – må tildekkes da den utgår fall/kuttfare.	Rakes/jevnes på vårens dugnad. Tildekking av ben utføres.	Groper synlig i barken fra sommerens bruk. Ordnes til våren.
	Gressplen og trappen skal være i god stand	Kontrollere om plenen er jevn	Hver vår /dugnaden	Tidligere observert synkehull litt synlig, men utgjør ingen fare.	Ny vurdering under vårdugnad, og eventuelt fylle synkehull da.	Litt nedsunken, men utgjør ikke et problem eller en fare nå.
		Kontrollere om trappen er i god stand	Hver vår /dugnaden	Ingen funn	-	
2. Trafikkforhold	Nødvendig kjøring på gangveiene skal ta hensyn til gående og barn som leker	Registrere uforsvarlig kjøring. Snakke med den det gjelder	Løpende	-	-	
	Motorkjøretøyer skal ikke parkeres inne på gangveiene eller oppkjørslene	Registrere ulovlig parkering. Snakke med aktuell person eller legge lapp i vinduet	Løpende	-	-	
	Busker og trær skal beskjæres slik at de gir god sikt	Vurdere omfanget	Vår (dugnaden) og høst	Bjørk ved S-V garasje (#12) forårsaker grønske på taket.	-	Uendret. Kjemisk takrens forsøkt i våres ser ikke ut til å

Plan for HMS-kontroll				Gjennomføring av HMS –kontroll og tiltak		
Kontrollområder	Målsetting	Kontrollhandling	Hyppighet	Funn 26.10.2024	Tiltak	Status pr. 26.10.2024
				Ingen andre funn som krever tiltak.		ha fungert. Nytt forsøk neste år?
	Kjetting ved vaskeplass	Kontroller kjetting, fester, låser og merking.	Høst / vår	Ingen funn. Begge låser fungerer som tilsiktet.	-	
3. Brannsikkerhet	Sikker oppbevaring av kjemikalier i sameiets bod	Er maling, White spirit o.l. oppbevart forsvarlig?	September og april hvert år. Ellers løpende	Ingen funn. Rester av beis tatt med inn for vinteren.	-	
	Trygg bruk av bål-pannen	Sjekke at riktig utstyr brukes og tilgjengelig brannslukningsutstyr	Ved bruk	-	-	
4. El-sikkerhet	Trygge el-anlegg i boligene	Sjekkes ved el-kontroll av innleid elektroinstallatør/kontrollør, sist våren 2019	Gjentas hvert 5. år. Neste kontroll våren 2024.	El-kontroll utsatt grunnet endrede vilkår fra Gjensidige og protest fra sameier.	-	El-kontroll avventes til vi kjenner nye vilkår fra Gjensidige.
	Trygge anlegg på fellesområdene (garasjene, gangveiene)	Sjekkes ved EL-kontroll	Gjentas hvert 5. år. Neste kontroll våren 2024.	Ingen kjente avvik.	-	El-kontroll avventes til vi kjenner nye vilkår fra Gjensidige.
		Er utelampene i forsvarlig stand?	Løpende	Gatelys ved #90/92 skjev, men tilsynelatende uendret vinkel.	Gatelys ved #90/92 observeres og tiltak iverksettes om den blir skjevere.	Gatelys ved #90/92 uendret fra i våres. Observeres videre.
5. Risiko for å skli	Det skal måkes og strøs etter avtale med Fjeldstad AS.	Er gangveiene og Veiene og parkeringsområdene	Når det er aktuelt mht. værforholde	Strømman i nord-og sør - Per (#38).		

Plan for HMS-kontroll				Gjennomføring av HMS –kontroll og tiltak		
Kontrollområder	Målsetting	Kontrollhandling	Hyppighet	Funn 26.10.2024	Tiltak	Status pr. 26.10.2024
	Styret engasjerer strø-menn som strør ekstra i bakkene. - Søndre bakke: - Nordre bakke:	forsvarlig måkt og strødd på bakgrunn av værforholdene?	ne (snøfall, holke, is)			
	Overvann skal ikke ledes ut i felles gangveier – fare for isdannelse.	Se etter at det ikke er lagt rør e.l. for å lede overvann/avløpsvann ut i felles gangveier.	Hver høst	Takrennene er ledet ut mot veien fra nr. 82 og nr. 84.	Grøfting/rennesystem vurdert, men antatt ikke å være regningssvarende. Selv nedbør etter «Hans» høst 2023 skapte ikke vannskade som følge av disse utløpene. 3 x kummer tømt for grus på dugnad.	Uendret
6. Snuble- og fall-farer	Gangveiene og parkerings-områdene skal holdes i forsvarlig stand	Er asfalten hel? Telehiv? Graving? Andre hindringer?	Høst / vår	Mindre hull i asfalt ser ikke ut til å vokse i størrelse. Røtter i passasje mellom «vaskeplass» og innkjøring er tydelige, men snublefaren er ikke større enn i annet ulendt terreng. Uendret fra i vår.	Hull og humper observeres. Tiltar disse i størrelse revurderes tiltak.	Ikke nevneverdig endret.

Plan for HMS-kontroll				Gjennomføring av HMS –kontroll og tiltak		
Kontrollområder	Målsetting	Kontrollhandling	Hyppighet	Funn 26.10.2024	Tiltak	Status pr. 26.10.2024
				Flere humper i asfalt N i krysset ved oppkjøringen til #60. Øker disse i størrelse? Røtter fra krypfuru?		
	Trapper, gelendre, og gjerder på fellesområdene skal holdes ved like	Kontrollere - trappene ned fra garasjene til gangveien - trappen og gelenderet opp til Flåtestad skole - gjerdene langs skråningen mot øst	Hver vår	Ingen løse trinn i trapper ved garasjerekke. To armeringsjern på vei opp i øverste trinn i trapp Flåtestad. Gjerde inspisert visuelt – ser bra ut etter beising tidligere i år.	Armeringsjern bankes ned, gjort under HMS-runde.	Tilfredsstillende tilstand.
7. Avfallshåndtering	Avfallsbeholdere skal plasseres forsvarlig mht. brann- og trafikkfare	Bokser for papir- og el-avfall er plassert i samråd med Hafslund. Innenfor dybde for parkerte biler	Løpende	- Papirbeholdere OK (tømt dagen før) - EE-avfall OK (1/2 full) - Glassretur O (1/2 full).	-	
8. Vedlikehold av garasjene	Garasjene skal holdes forsvarlig ved like	Er det behov for utvendig vedlikehold?	Vurderes årlig	Nordre vegg på nordligste garasje ikke beiset i år eller fjor. Nye skruer fortsatt synlig. Vurdere beis vår 2025.	-	Få behov for beising. Ny vurdering til våren.

Plan for HMS-kontroll				Gjennomføring av HMS –kontroll og tiltak		
Kontrollområder	Målsetting	Kontrollhandling	Hyppighet	Funn 26.10.2024	Tiltak	Status pr. 26.10.2024
		Er grunnforholdene for garasjene stabile?		Uendret (OK)	-	Uendret.
		Er garasjeportene i forsvarlig stand?		Fortsatt én garasjeport som har utfordringer.	Vurdere ytterligere justering på dugnad.	Følges først opp som dugnadsarbeid.
9. Dugnader	Det skal være trygge arbeidsforhold for alle under dugnadene	Er arbeidsforholdene forsvarlig for den enkelte deltaker?	Årlig	-	-	-
10. Vannkran ved sameiets bod	Vannet skal være stengt om vinteren	Tilførselskran i kum i gangveien stenges før frosten om høsten og åpnes etter frosten om våren	Høst /vår	Vann åpent	Stenges når frosten nærmer seg.	Åpent siden 1. mai 2024.
11. Annet	Sikkert område	Registrere risiko-situasjoner	Løpende	Svillekant langs skråningen på eksklusivt bruksområde til nr. 52 og 54 skrår utover. Tilsynelatende uendret fra i vår.	Eierne har ansvar for sikkerheten og å utbedre skaden.	Ny eier av nr. 52 klar over forholdet, holder på med undersøkelser.
12. Trampoliner	Sikkerhet	Sjekk at trampoline er tilstrekkelig sikret mot bruk av uvedkommende	Høst /vår	Trampoliner hos nr. 50 bekreftet avlåst når ikke under oppsyn.	-	OK
		Trampolinen er forsvarlig satt opp	Høst /vår	Ingen funn.		

Plan for HMS-kontroll				Gjennomføring av HMS –kontroll og tiltak		
Kontrollområder	Målsetting	Kontrollhandling	Hyppighet	Funn 26.10.2024	Tiltak	Status pr. 26.10.2024
		Trampoline sikret tilstrekkelig mot vind	Høst /vår	Trampoline i nr.50 er muntlig bekreftet at er sikret mot vind med fester i bakken.		OK
13. Radon	Helsemessig trygt bomiljø	Gjennomføre periodisk sporfilmmåling.	Gjentas hvert 5. år. Neste kontroll vinter 2028/2029.	2 bygg har målt årsmiddelverdier over 200 Bq/m ³ .	Nye/flere tiltak vurderes.	Tiltak ikke påbegynt.

Trampoliner visuelt inspisert hos sameiere i 50. Er fjernet helt hos nr. 88 og nr. 98. Er av seksjonseier i nr. 98 bekreftet ikke tenkt montert igjen.

Resultater radonmåling 2018-2024

Vei- nummer	Måle-periode		1. etg.						Kjeller						Målemetode
	Fra	Til	Stue			Soverom			Stue			Soverom			
			Bq/m³	M	Måleid	Bq/m³	M	Måleid	Bq/m³	M	Måleid	Bq/m³	M	Måleid	
10	16.12.2018	27.03.2019	144 ± 20	108	8 248 224	99 ± 20	74	8 252 709							Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	152 ± 23	119	621 444 264										Sporfilm
12	01.02.2020	15.02.2020	128 ± 16		#5 - 2930031739	122 ± 16		#6 - 2930033197							Elektronisk
14	16.12.2018	27.03.2019	401 ± 50	300	8 252 788	326 ± 40	245	8 252 718							Sporfilm
	06.12.2022	28.02.2023	35 ± 8	26	100 760 990	42 ± 10	31	101 309 193							Sporfilm
	06.01.2024	15.04.2024	67 ± 13	52	621 737 238	35 ± 10	28	620 368 571							Sporfilm
16	15.02.2020	02.03.2020	145 ± 16		#1 - 2930012727	158 ± 16		#2 - 2930005048							Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	32 ± 10	25	622 612 844	30 ± 10	23	621 975 820							Sporfilm
18															
20															
22															
24	16.12.2018	27.03.2019	30 ± 10	< 30	8 248 128	35 ± 10	< 30	8 252 734							Sporfilm
26	16.12.2018	27.03.2019	103 ± 20	77	620 373 027	105 ± 20	79	8 252 710							Sporfilm
	06.10.2022	26.01.2023	55 ± 5		#4 - 2930031656										Elektronisk
	23.10.2022	26.01.2023				53 ± 5		#5 - 2930031739							Elektronisk
	17.11.2022	28.02.2023	54 ± 10	40	100 334 432										Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	21 ± 10	20	620 771 444	26 ± 10	20	621 542 695							Sporfilm
28	07.12.2019	20.12.2019	402 ± 16		#1 - 2930012727	408 ± 16		#2 - 2930005048							Elektronisk
	29.01.2022	20.03.2022	68 ± 7		#4 - 2930031656	56 ± 7		#5 - 2930031739							Elektronisk
	17.11.2022	28.02.2023	110 ± 16	80	103 616 702										Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	51 ± 11	40	621 159 706	49 ± 10	38	620 565 010							Sporfilm
30	02.03.2020	24.03.2020	228 ± 16		#5 - 2930031739	229 ± 16		#6 - 2930033197							Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	119 ± 19	93	620 623 835	147 ± 23	115	620 410 654							Sporfilm
32	14.10.2021	02.12.2021	173 ± 16		#4 - 2930031656	141 ± 16		#5 - 2930031739							Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	99 ± 17	78	621 730 878	107 ± 17	84	620 883 264							Sporfilm
34	16.12.2018	27.03.2019	145 ± 20	109	8 252 758	183 ± 30	137	8 252 739							Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	70 ± 14	55	622 489 003	55 ± 10	43	620 904 516							Sporfilm
	28.02.2024	14.04.2024	26 ± 10		621 919 976										Sporfilm
36	20.12.2021	20.02.2022	24 ± 8	18	100 949 528	< 10	< 7	103 583 100							Sporfilm
	07.01.2024	14.04.2024	< 20	20	622 215 176	< 20	20	621 407 238							Sporfilm
38	16.12.2018	27.03.2019	< 30	< 30	620 998 427	< 30	< 30	620 971 051							Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	< 20	20	620 369 363	82 ± 14	64	620 817 767							Sporfilm
40	07.02.2023	16.04.2023	334 ± 21		#4 - 2930031656	312 ± 19		#5 - 2930031739							Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	135 ± 22	106	621 083 856	111 ± 19	87	621 306 133							Sporfilm
	28.02.2024	14.04.2024	52 ± 13		621 621 580										Sporfilm
42	16.12.2018	27.03.2019	137 ± 20	103	8 252 820	32 ± 10	< 30	8 252 720							Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	99 ± 16	77	622 573 137	28 ± 10	20	621 380 369							Sporfilm
44	06.01.2024	14.04.2024	< 20	20	621 760 826	23 ± 10	20	623 933 538							Sporfilm
46															
48	04.01.2020	17.01.2020	121 ± 16		#5 - 2930031739	117 ± 16		#6 - 2930033197							Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	133 ± 21	104	623 383 221	93 ± 17	73	622 396 398							Sporfilm
50	16.12.2018	27.03.2019	112 ± 20	84	8 248 220	138 ± 20	104	620 996 900							Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	156 ± 23	123	621 861 806	403 ± 55	317	621 215 789							Sporfilm
52	06.01.2024	14.04.2024	< 20	20	621 809 409	< 20	20	620 645 598							Sporfilm
54	09.01.2024	14.04.2024	< 20	20	622 499 838	< 20	20	621 204 783							Sporfilm
56	01.02.2020	15.01.2020	263 ± 16		#3 - 2930004076	400 ± 16		#4 - 2930031656							Elektronisk
	02.12.2021	29.01.2022	136 ± 10		#4 - 2930031656	234 ± 16		#5 - 2930031739							Elektronisk
	19.11.2022	28.02.2023	130 ± 18	99	101 167 781	230 ± 32	170	100 492 719							Sporfilm
	06.01.2024	14.04.2024	93 ± 15	73	620 835 082	219 ± 31	172	621 215 946							Sporfilm
58	16.12.2018	27.03.2019	30 ± 10	< 30	620 893 107	< 30	< 30	8 252 749	307 ± 40	230	620 369 132	306 ± 40	229	8 252 761	Sporfilm
	01.12.2019	20.12.2019							302 ± 16		#5 - 2930031739	358 ± 16		#6 - 2930033197	Elektronisk
	01.01.2022	01.01.2023							87 ± 5	87	#1 - 2930012727	33 ± 3	33	#2 - 2930005048	Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	< 20	20	620 418 400	< 20	20	622 855 831	63 ± 12	50	621 746 361	< 20	20	622 277 812	Sporfilm
60	07.01.2024	14.04.2024	< 20	20	622 489 078	< 20	20	620 918 953							Sporfilm
62															
64	04.01.2020	17.01.2020	107 ± 16		#1 - 2930012727	105 ± 16		#2 - 2930005048	215 ± 16		#3 - 2930004076	194 ± 16		#4 - 2930031656	Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	125 ± 19	98	622 010 684	71 ± 14	56	623 941 911	80 ± 15	63	622 616 712	72 ± 14	56	623 403 946	Sporfilm
66	17.01.2020	01.02.2020	73 ± 16		#1 - 2930012727	50 ± 16		#2 - 2930005048	137 ± 16		#3 - 2930004076	42 ± 16		#4 - 2930031656	Elektronisk
	06.01.2024	15.04.2024	40 ± 10	31	622 487 023	25 ± 10	20	620 534 461	76 ± 15	60	623 382 330	79 ± 13	62	620 914 127	Sporfilm
68	06.01.2024	14.04.2024	< 20	20	620 951 939	< 20	20	621 409 002							Sporfilm
70	07.01.2024	05.04.2024	< 20	20	623 318 938	< 20	20	623 319 787							Sporfilm
72	16.12.2018	27.03.2019	57 ± 10	43	8 252 777	< 30	< 30	8 252 781	189 ± 30	142	620 895 128	88 ± 10	66	8 252 748	Sporfilm
	07.01.2024	13.04.2024	41 ± 10	32	622 572 592	37 ± 10	29	622 917 045	108 ± 17	85	621 365 998	61 ± 13	48	623 319 308	Sporfilm
74	20.12.2019	04.01.2020	32 ± 16		#1 - 2930012727	32 ± 16		#2 - 2930005048	46 ± 16		#3 - 2930004076	43 ± 16		#4 - 2930031656	Elektronisk
	06.01.2024	14.04.2024	34 ± 10	27	622 495 562	36 ± 10	28	622 591 378	51 ± 10	40	620569715	75 ± 14	59	622154953	Sporfilm
76	06.01.2024	14.04.2024	< 20	20	623 320 074	< 20	20	621 173 053							Sporfilm
78															
80	16.12.2018	27.03.2019	217 ± 30	163	8 248 194	171 ± 20	128	620 894 709	360 ± 50	270	8 252 714	218 ± 30	163	8 252 799	Sporfilm
	09.12.2020	19.04.2021							121 ± 16		#5 - 2930031739				Elektronisk
	08.01.2024	14.04.2024	105 ± 17	83	620 901 868	26 ± 10	20	621 873 850	38 ± 10	30	622 413 441	62 ± 11	49	622 382 489	Sporfilm
82	01.02.2020	15.02.2020	237 ± 16		#1 - 2930012727	205 ± 16		#2 - 2930005048							Elektronisk

		06.01.2024	14.04.2024	150 ± 23	117	622 988 764	103 ± 17	80	621 428 010							Sporfilm
		28.02.2024	14.04.2024	138 ± 25		622 727 550										Sporfilm
	84															
	86	07.01.2024	14.04.2024	31 ± 10	24	621 826 072	31 ± 10	24	621 756 816							Sporfilm
	88	17.01.2020	01.02.2020	165 ± 16		#5 - 2930031739	154 ± 16		#6 - 2930033197							Elektronisk
		14.01.2022	26.04.2022	420 ± 54	340	103 520 169	290 ± 38	230	103 530 515							Sporfilm
		07.01.2024	14.04.2024	333 ± 46	260	622 616 803	385 ± 53	301	623 318 177							Sporfilm
		28.02.2024	14.04.2024	380 ± 58		623 312 451										Sporfilm
	90	16.02.2020	11.03.2020	251 ± 16		#3 - 2930004076	302 ± 16		#4 - 2930031656							Elektronisk
		08.01.2024	14.04.2024	160 ± 24	126	620 865 881	207 ± 30	162	622 492 650							Sporfilm
	92															
	94	07.01.2024	14.04.2024	< 20	20	620 375 444	< 20	20	621 585 827							Sporfilm
	96	05.12.2019	20.12.2019	202 ± 16		#3 - 2930004076	427 ± 16		#4 - 2930031656							Elektronisk
		18.11.2022	28.02.2023	33 ± 10	24	100 702 844	27 ± 8	20	103 748 778							Sporfilm
		07.01.2024	14.04.2024	< 20	20	622 187 193	< 20	20	622 483 659							Sporfilm
	98	20.12.2019	04.01.2020	NA		#5 - 2930031739	637 ± 16		#6 - 2930033197							Elektronisk
		16.02.2020	01.03.2020	550 ± 16		#5 - 2930031739	869 ± 16		#6 - 2930033197							Elektronisk
		09.11.2020	30.03.2021	57 ± 8	42	313894-8	32 ± 8	24	543950-0							Sporfilm
		28.11.2020	05.04.2021	51 ± 16		#3 - 2930004076	34 ± 16		#4 - 2930031656							Elektronisk
		07.01.2024	14.04.2024	48 ± 10	38	621 524 875	45 ± 11	35	622 604 676							Sporfilm
	100	09.01.2024	09.04.2024	< 20	20	622 852 390	41 ± 10	32	622 556 421							Sporfilm
	102	07.01.2024	14.04.2024	< 20	20	621 672 500	< 20	20	620 797 977							Sporfilm
	104	16.12.2018	27.03.2019	195 ± 30	146	8 252 769	135 ± 20	101	8 252 763							Sporfilm
		07.01.2024	14.04.2024	55 ± 10	43	622 853 638	< 20	20	621 750 926							Sporfilm

				Målinger gjort etter tiltak, f.eks. etter installasjon av radonbrønn og -avsug.												
				Årsmiddelverdi < 100 Bq/m³												
				Årsmiddelverdi > 100 Bq/m³ og < 200 Bq/m³												
				Årsmiddelverdi > 200 Bq/m³												
				Årsmiddelverdi ukjent/ikke målt												

Emne:

VS: Svar: Valg på kommende årsmøte / Tor trekker seg etter årsmøte 2025

Fra: Øyvind Jakobsen <oyvind.jakobsen@akademiet.no>

Sendt: søndag 16. mars 2025 20:14

Til: Tor Strand Jacobsen <torsj@hotmail.com>; styret@sameietvestregreverudm.no

Kopi: natt-94@hotmail.com; Johanna Alicia Hval <johanna_alicia@hotmail.com>; Ervin Wittner <ervin.wittner@unifon.no>; Gimse Sturla <sturlagimse@gmail.com>

Emne: Svar: Valg på kommende årsmøte / Tor trekker seg etter årsmøte 2025

Hei

Valgkomitéen innstiller følgende sammensetning av styre:

Ervin – styreleder

Johanna – styremedlem

Nathalie – Styremedlem

Sturla – regnskapsfører

Herald – kandidat til styret i velforeningen

Jeg har forhørt meg med fire kandidater til å være vara-representant, der alle har takket nei.

Jeg fortsetter å høre med sameiere, men foreløpig har jeg ingen å innstille som vara.

Med vennlig hilsen

Øyvind Granholt Jakobsen

Teamleder studiespesialisering

Akademiet videregående skole

92073026

oyvind.jakobsen@akademiet.no



Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M

Byggesaker og installasjoner – Pergola hos nr. 34

Byggesaker og installasjoner

Styret har mottatt noen søknader om oppføring av byggverk og andre tiltak i sameiet. Dette har medført at styret har sett på, undret seg og blitt usikre på våre egne vedtekter. Styret fant § 13 i våre egne vedtekter noe uklar, og vi sendte derfor en henvendelse til Huseierne for hjelp med en juridisk tolkning av denne paragrafen. Henvendelsen og svaret på denne er vedlagt.

Som en følge av denne oppklaringer er styret nå klar over at det *kun* er de 10 opplistede tiltakene årsmøte har gitt styret fullmakt til å kunne godkjenne. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold er derfor fortsatt søknadspliktig til et årsmøte.

Pergola hos nr. 34

Herald A. Knutsen søkte det ekstraordinære årsmøte 31. januar 2018 om samtykke til å sette opp en frittstående hagestue på eksisterende plattning. Denne søknaden var vedlagt samtykker fra berørte naboer.

Det ekstraordinære årsmøtet godkjente enstemmig byggingen av hagestuen i samsvar med søknaden og nabosamtykkene, men med forbehold om kommunens godkjenning ang. utnyttelsesgraden på sameiets tomt.

Herald A. Knutsen hadde deretter en lengre dialog med kommunen. Det ble ikke gitt tillatelse til oppføring av den omsøkte hagestuen da utnyttelsesgraden på tomten er fullt utnyttet. Etter å ha involvert noen med byggteknisk kompetanse i dialogen med kommunen, så endte dette med følgende konklusjon fra kommunen:

From: Tore P Stensrud
Sent: onsdag 14. april 2021 10:08
To: Raymond Raugstad
Subject: TH. KITTELSENVEI 34 - PERGOLA - SAK 20/02019

Hei !

Viser til din epost av 13.04.2021.

Det du sier er riktig.

Men jeg tror denne saken kom litt feil ut idet vi oppfattet Knutsens første henvendelse som en søknad.

Det eneste som kan sies å vær litt uklart her er forholdet til bebyggelsesplanen som på kart viser hva som kan bygges på området.

Planbestemmelsene sier lite om bygging av tilleggsheter som boder, dukkestuer, veksthus og pergolaer.

Men det ser ut til at det gjennom tidene har vært akseptert bygging av slike mindre elementer.

Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M

Jeg er derfor enig med deg i at det kan settes opp en pergola i form av et rammeverk uten fast tak uten å søke.

Det er jo ingen plikt til formell nabovarsling, men jeg går ut fra at naboene er underrettet om planene.

Nordre Follo kommune

Byggesaksavdelingen

Tore Petter Stensrud

saksbehandler

Denne pergolaen ble derfor oppført i stedet for den omsøkte hagestuen på samme sted og med tilsvarende grunnflate.

Styret ser nå et rent formelt er det ikke bygget det som årsmøte opprinnelig ble forespeilet og deretter godkjente med forbehold. Styret ber derfor om at årsmøte godkjenner denne endringen fra hagestue til pergola, og at eksisterende oppført pergola godkjennes.

Forslag til vedtak:

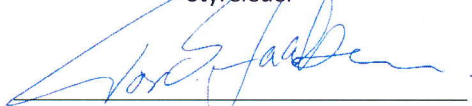
Årsmøte godkjenner pergola oppført i stedet for tidligere omsøkt og godkjent hagestue.

Med vennlig hilsen for et samlet styre i Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M



Ervin Wittner

Styreleder



Tor Strand Jacobsen

Styremedlem



Johanna I. A. Hval

Styremedlem



Nathalie Granholt Jakobsen

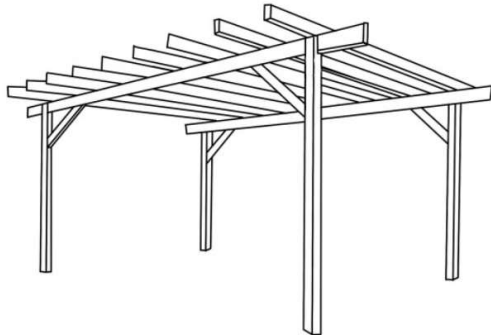
Varamedlem

Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M

Under vises hva Nordre Follo kommune skriver om pergola på sine sider per 18.3.2025

(<https://www.nordrefollo.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/byggesak/skal-du-bygge-rive-eller-endre/>)

↑ Pergola



Pergola er definert som et byggverk av stolper eller søyler, overbygget med stokker eller bjelker lagt med åpne mellomrom. Opprinnelig er det ment at pergolaen skal bli overgrodd med slyngplanter. Nå blir det ofte lagt tak på dette "reisverket". Da er ikke dette en pergola lenger, men et overbygget areal som medregnes i bebygd areal (BYA) på en tomt.

[Les mer om overbygget uteareal her.](#)

En tradisjonell pergola skal normalt ikke medregnes i eiendommens bebygde areal. Eldre reguleringsplaner må vurderes i lys av de forskriftene som gjaldt da planen ble vedtatt.

Du trenger ikke sende byggesøknad hvis

- det er over 1 meter til nabogrensen
- pergolaen blir oppført med nok avstand fra offentlig regulert vei (hvor nær veien du kan plassere bygningen, avhenger av reguleringsplanen for eiendommen din)
- maks. høyde er 3,0 meter
- bygningen er frittliggende
- pergolaen oppføres mer enn 30 meter fra midtlinjen til nærmeste jernbanespor

Husk at pergolaen må være i tråd med vedtatte planer for at den skal være unntatt søknadsplikt.

Søk med hjelp av fagfolk

Din rolle i byggesaken er å være tiltakshaver. Det innebærer at du eier tiltaket, men at fagfolk må fylle ut søknaden for deg. Du må også engasjere og inngå avtale med fagfolk til prosjektering og utførelse. Foretakene må erklære ansvarsrett.

[Direktoratet for byggkvalitet har listet opp firmaer med sentral godkjenning](#)

Krav til tiltaket

Alle endringer du gjør på eiendommen din, må tilfredsstillende de gjeldende tekniske krav. Det er søkers ansvar å sørge for at alle relevante tekniske krav blir fulgt.

Hvis du ikke tilfredsstiller disse kravene, må du søke om unntak eller dispensasjon fra den bestemmelsen du ikke tilfredsstiller.

[Les mer i byggt teknisk forskrift her.](#)

Søknadsskjema

Eksempel på søknadsløsning og søknadsskjemaer finner du på [Direktoratet for byggkvalitet sin nettside](#).

Send inn søknad

Søk digitalt via [dibk.no](#), eller last ned søknadsskjema og send søknaden via:

- eDialog (sikker digital post)
- e-post postmottak@nordrefollo.kommune.no
- papirpost til Nordre Follo kommune, Postboks 3010, 1402 Ski

Krav til dokumentasjon ved søknad

Informasjon om krav til søknad finnes i [SAK10 kapittel 5](#).

Hva som kreves av dokumentasjon til en søknad varierer, og avhenger av hva og hvor man skal bygge. Under er en liste over de vanligste vedleggene til en byggesøknad:

- Søknad om tillatelse til tiltak (skjema 5174)
- Opplysninger om tiltakets ytre rammer (skjema 5175)
- Erklæring om ansvarsrett (skjema 5181)
- Gjennomføringsplan (skjema 5185)
- Opplysninger gitt i nabovarsel (skjema 5155)
- Kvittering for nabovarsel (skjema 5156)
- Liste over hvilke naboer som må varsles, kan du bestille her: <https://nordrefollo.e-torg.no/>
- Hvis du får nabomerknader, må disse sendes inn, sammen med dine kommentarer til disse.
- Situasjonsskart med inntegnet tiltak. Husk å sette på mål, avstand til eiendomsgrenser og andre bygninger. Situasjonsskart bestilles her: <https://nordrefollo.e-torg.no/>
- Tegninger i målestokk av det du skal bygge. Det kan være:
 - Fasadetegninger
 - Plantegninger
 - Snittegninger
- Redegjørelse der du beskriver hva du skal gjøre, hvordan det ser ut, og eventuelt hvilke materialer du planlegger bruke.
- Informasjon og tegninger som gjelder vei, vann og avløp.
- Eventuell søknad om unntak fra byggt teknisk forskrift.
- Eventuell dispensasjonssøknad. [Les mer om dispensasjoner her.](#)

Når bygget er ferdig

Husk å søke om ferdigattest når bygget er ferdig. Hvis du har bygget noe som er unntatt søknadsplikt, må du informere kommunen om tiltakets størrelse og plassering når det er ferdigstilt.

Da kan det kan føres inn i kommunens kartgrunnlag. [Les mer om kommunens kartgrunnlag her.](#)

Dispensasjon

Hvis du ønsker å bygge, rive eller gjøre endringer som er i strid med lov, forskrift og/eller reguleringsbestemmelser for eiendommen, må du søke om dispensasjon fra regelverket.

Du kan ikke søke om dispensasjon fra saksbehandlingsreglene.

[Les mer om dispensasjoner her.](#)

Spørsmål om tolkning av vedtekter

Bakgrunn – vedtektenes § 13

Hei. Vi har en § 13 i våre vedtekter (se vedlegg) som omhandler "Byggesaker og installasjoner". Vi i styret er av den oppfatning at denne paragrafen er laget for å skulle forenkle saksbehandlingen i mindre eller enklere byggesaker/installasjoner. Ved at styret gis et mandat kan enklere byggesaker/installasjoner vurderes og tillates uten at dette nødvendigvis må behandles av et årsmøte.

Vår paragraf 13 introduserer et krav om at samtykke/godkjenning (begge deler brukes om hverandre) fra tilstøtende/berørte (begge deler brukes om hverandre) naboer må foreligge for at den skal kunne benyttes for å gi tillatelse. Gjør det ikke det, så må saken uansett behandles av et årsmøte.

Det følger så en liste over typer «oppføringer» som er omfattet av paragrafen.

Det er også gjort unntak for fasadeendringer, og gitt informasjon om at søknadspliktige tiltak også krever en søknad til og tillatelse fra kommunen.

Fra Eierseksjonsloven (esl) [§ 58.Styrets beslutningsmyndighet](#) leser vi i første ledd:

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.

Vi tolker det slik at siden loven her (markert i gult/kursiv) åpner opp for å begrense styrets mandat, så er det akkurat det som er gjort i denne paragrafen.

Problemstilling

Når vi leser denne paragrafen nøyer, så fremstår den nesten mer begrensende enn til hjelp.

Utfordringen vi nå har støtt på er listen over «oppføringer» som er gjengitt i paragrafen. Før listen heter det «Dette gjelder oppføringer i samsvar med eksisterende løsninger i sameiet av:», og listen ramser opp 10 konkrete tiltak, men gir **ikke** rom for andre tiltak ved å ha med «f.eks.», «e.g.», «osv.» eller «e.l.».

Vi har nå sameiere som ønsker å utføre andre tiltak (andre oppføringer) enn hva som er listet opp i denne paragrafen. Eksempler på dette er pergolaer, spilevegger, og glasstak over inngangspartiet.

Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M

Spørsmål

- 1) Er nevnte liste over «oppføringer» (tiltak) å forstå som endelig/absolutt?
- 2) Om svaret på 1) er «Ja»; Hva da om en seksjonseier ønsker å utføre et tiltak som ikke er listet; vil dette alltid kreve behandling av årsmøtet?

Som nevnt heter det også at «oppføringer i samsvar med eksisterende løsninger i sameiet».

- 3) Hva om det ikke er noen andre som har gjort et tilsvarende tiltak; Vil det første tiltaket da kreve behandling av et årsmøte?

Vi har hatt flere seksjonseiere med trampoliner. Akkurat nå er det kun én som har dette.

- 4) Dersom denne siste trampolinen fjernes (i.e. ingen «eksisterende løsning»), vil da årsmøte måtte behandle neste søknad om å sette opp trampoline?

Setter pris på om dere kan hjelpe oss å tolke våre egne vedtekter 😊

Ervin Wittner
Styreleder



Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M
Styret Th. Kittelsens vei 10-104
1415 OPPEGÅRD

Oslo, 13.11.2024

Vår ref.: 2024/506367

Hei styret i Sameiet Vestre Greverud 1, Felt M, og takk for deres henvendelse.

Det er alltid utfordrende å tolke vedtekter som sameier har forfattet selv, og som ikke baserer seg på noen lovbestemmelse. Formuleringer er ikke alltid valgt med samme omhug, og det finnes ingen rettskilder å søke støtte i. Det blir i bunn og grunn et spørsmål om hva som er den naturlige språklige forståelsen, og hvordan reglene er blitt oppfattet i den tiden de er praktisert. Vi skal likevel gjøre et forsøk på å svare på deres spørsmål, men da med forbehold om at dette kun er våre vurderinger.

Eierseksjonslovens utgangspunkt i § 49 annet ledd a, er at årsmøtet med to tredjedels flertall må gi samtykke til vedtak om endringen av bebyggelsen. Bestemmelsen lyder:

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

§ 13 i vedtektene overfører den myndigheten til styret på klart definerte betingelser. Det er det anledning til etter eierseksjonsloven, ettersom den fullmakten årsmøtet gjennom bestemmelsen gir styret krever vedtektsfesting. Vedtektsfesting krever etter esl. § 27 to tredjedels flertall, som er det samme flertallet som beslutningen om endring av bebyggelsen krever.

Vi mener styrets myndighet gjelder kun i de opplistete sakene. Vi kan ikke se at det er grunnlag for en tolkning som legger til grunn at de opplistete tiltakene kun er eksempler på hva styret kan gi tillatelse til. Skulle det vært tilfelle, måtte det gått klarer frem av ordlyden. I stedet for dagens ordlyd "Dette gjelder oppføring i samsvar med eksisterende løsninger i sameiet av:..." burde det da stått "Dette gjelder oppfølging i samsvar med eksisterende løsninger i sameiet av slikt som...". Det ville vært en klar indikasjon på at det kun var snakk om eksempler, og at styrets hadde myndighet til å skjønnsmessig vurdere tillatelse til også andre tiltak. Når det i stedet er en detaljert oppramsing av ti tiltak, må bestemmelsen forstås som at styrets myndighet til å gi tillatelse er begrenset til disse tiltakene.

Ønsker en seksjonseier å søke om tiltak som styret ikke har myndighet til å avgjøre, må hen fremme en sak for årsmøtet om dette.

Vi har litt problemer med å forstå hva dere har ment med formuleringen "oppføring i samsvar med eksisterende løsninger i sameiet". Som dere påpeker, er den upresis fordi den forutsetter at det allerede finnes

et sammenlignbart tilfelle i sameiet. Den mest nærliggende tolkningen er nok at styret kan sette som betingelse at utførelse, størrelse, materialvalg og liknende er likt ved like tiltak. Gjerder skal kanskje være like, uteboder bør kanskje ha lik utforming og så videre. Uten formuleringen "oppføring i samsvar med eksisterende løsninger i sameiet", ville ikke styret hatt en så klar rett til å pålegge at tiltakene skal være ensartede. Vi mener derfor at styret innehar myndighet til å gi tillatelse og sette betingelser også første gang et tiltak etter § 13 skal gjennomføres.

Hvis det er første gang et tiltak søkes om, for eksempel det første gjerdet, vil vi tro at dette gir styret myndighet til å sette betingelser for hvordan tiltaket skal utføres, for så å følge opp at senere tiltak blir likedan.

Det innebærer at selv om det i en periode ikke er noen trampoliner, så kan styret godkjenne en søknad når den kommer.

Vi håper dette gir svar på deres spørsmål.

Med vennlig hilsen

Anders Leisner

Advokat MNA

Fagansvarlig

Huseierne

Postboks 9066 Grønland

0133 Oslo

+47 95 80 98 12

Huseierne.no

Va borvar bel

fra
felge Seltvoll T.H. Kittelsenboei 64

Fug skal sette opp
en pergola med tak,
fra yttervegg ut på
terrassen. Den blir
ca 13m² uten vegger
Den blir malt li
samme farge som huset

Fug felge Seltvoll
søker lured om
oppføring av pergolaen.

Den pergolaen står
fra yttervegg og ut
med eller uten tak,
ikke vegger, under
15m² og ikke til
hindrer for trafikk av
noe slag og ikke
til hinder for naboen.
er ikke pergolaen
etknadspliktig til
kommunen (Vordre Folke

Sam Gjinstu	NR. 60
Kittelsenboei	NR. 60
Joh. Olsen	NR. 22
Grete Pedersen	NR. 22
Brit Hordhammer.	" 20
J. Solberg	" 24
Leikki Wöhler	" 38
Kristin Wöhler	" 38
Sam Gjinstu	" 44
Torgeir Selvaas	" 72
Per Ege	" 46
Stenar Karsrud	" 66
Perd Øyan Karsrud	66

Emne:

VS: Sak til behandling årsmøte

Fra: Liv Elida <livelida@gmail.com>

Sendt: onsdag 12. mars 2025 21:51

Til: styret@sameietvestregreverudm.no

Emne: Sak til behandling årsmøte

Heve rekkverk i henhold til dagens regelverk

Grunnet etterisolering av verandagulv tilfredsstiller ikke rekkverket gjeldende krav til høyde. Søker med dette om å få hevet rekkverket slik at dette tilfredsstiller dagens krav.

Seksjon Th. Kittelsens vei 86.

Mvh

Liv Tennstrand på vegne av Bjørghild Tendstrand

Emne:

VS: Sak til årsmøtet

12. mar. 2025 kl. 13:30 skrev Øyvind Fjeldstad <oyvfjelds@gmail.com>:

Nye garasjeporter.

Vi ønsker på ny å sjekke muligheten for at sameierne som ønsker det, kan få bytte sin nåværende garasjeport med en leddport. Alle utgifter belastes bare de sameierne som ønsker å bytte port, også fremtidig vedlikehold. Det forutsettes at alle interesserte velger samme port, som i størst mulig grad matcher dagens porter i farge og utseende. Anar Sæther og Øyvind Fjeldstad tar på seg ansvaret for å finne frem til en egnet port og avholde befaring, innhente priser, sørge for bestilling, ønske om egeninnsats til montering/demontering mm. Ved bytte til leddport, vil lysåpningen kunne utvides med 14 - 24 cm.

Forslag til endring av vedtektene:

Sameiets ansvar:

Garasjene - begrenset til det ytre og bygningstekniske, inklusive felles grunn og elektriske anlegg. Ønsker man å bytte garasjeport til leddport, gis hver enkelt sameier anledning til det. Alle kostnader til bytte og ev. fremtidig vedlikehold dekkes av den enkelte sameier. Det forutsettes at alle som ønsker å bytte port, bytter til samme port/leverandør og samme farge som eksisterende porter.