

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sandakerveien 74 A
0484 OSLO
Gnr./Bnr.: 223/42
Seksjonsnr. : 39
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 76 m²

Totalt bruksareal (BRA): 76 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.04.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Fredrik Hansen

Mobil: 41470769

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi kypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.04.2024
Referansenummer	15054157
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-24-0139
Hjemmelshaver/selger	Eivind Berntsen/Maida Bilic
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Hansen
Tilstede på befaringen	Eivind Berntsen/Maida Bilic
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	2 °C
Rapportdato	07.04.2024 18:16

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Sandakerveien 74 A
Postnummer/sted	0484 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	223/42
Seksjonsnr.	39
Tomt	Eiet tomt: 5878 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2008		

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Sandakerveien 74 beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt for sameiet bestående av beplantning og asfalterte interveier.

Boligbygg over 6 etasjer samt kjeller. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere av betong. Flatt tak belagt med takpapp (ikke besiktiget). Utvendig fasade forblendet med murpuss. Leiligheten har slett entredør med kikkehull i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming via elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang eller heis. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av Entré, to soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer en kjellerbod samt parkeringsplass.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Ved entré		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Elektrisk anlegg - Leilighet		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. etg.	71			71	9
	Entré, to soverom, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	71	5		76	9
Total bruksareal: 76 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en kjellerbod merket nr. 39 på 5 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i kjeller nr. 18 med el-billader i felles garasjeanlegg.

Leiligheten inneholder 71 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport


Våtrom - Ved entré

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte veggflater. Slett malt himlingsflate med downlights. Vegghengt servantskap. Servant med ett-greps armatur. Dusjhjørne med to-greps armatur og dusjdør. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstokker plassert over himling. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Mekanisk avtrekk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 44 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør-systemet er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet). Avrenningsmulighet må etableres.
---	---------	---

	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
--	----------------------------	---

	Overflater gulv	Misfarging påvist på flisfuger. Fuger bør rengjøres/fornyes.
--	-----------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	---	--

 TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
---	-----------------------------------	---

Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2019. Slette fronter. Benkeplater av laminat med nedsenket oppvaskkum og ett-greps armatur. Nedsenket platetopp med komfyrvakt. Ventilator med belysning og kullfilter. Integrert oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Vannrør av typen rør-i-rør og avløp av typen plast. Automatisk vannstopper montert. Varmtvannsbereider fra Oso på 120 liter fra 2007.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
--	-------------	--

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og linoleumsfliser med gulvvarme. Slett malte veggflater. Slett malte himlingsflater med downlights i samtlige rom.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) -
Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetsmåling

-  Skjevhetsmåling
- Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 8 mm.
Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Hovedstoppekran plassert over himling på bad. Oppvarming via elektrisitet. Mekanisk avtrekk og naturlig tilluft.

-  **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Hovedstoppekran

-  **TGIU** Stakeluke
- Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. 2,23 meter på bad og 2,48 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg - Leilighet

Leiligheten har hovedsaklig skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap plassert i stue.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2008

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert avvik. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Brann

Leiligheten har brannvasler. Leiligheten har brannslukkingsapperat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entredør med kikkehull i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på 9 m2. Rekkverkshøyden ble målt til 1,07 meter.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt vedrørende EI-kontroll, datert 29.01.2021

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert og datert 27.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

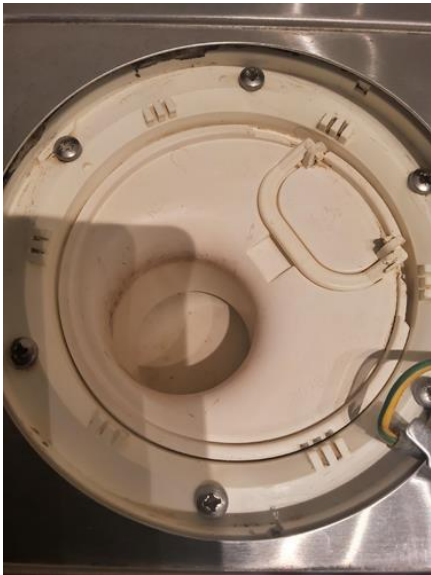
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Adress	Kurs	Forhold	TK	Skr	Tierpakt
#1	Leidkryt (Hovedkrets) 2x50A i underfordeling på svigergang			2x25 A	2x2,5 mm ²
#2	Sokk stovovnen			2x16 A	2x2,5 mm ²
#3	Sokk oppvaskmaskin			2x16 A	2x2,5 mm ²
#4	Sokk V.V. Bereder			2x16 A	2x2,5 mm ²
#5	Sokk vaskemaskin og tørketrommel bad			2x16 A	2x2,5 mm ²
#6	Sokk, lys og varme bad			2x16 A	2x2,5 mm ²
#7	Sokk, lys og varme soverom og gangperlede			2x16 A	2x2,5 mm ²
#8	Sokk, lys og varme stue og bad			2x16 A	2x2,5 mm ²
#9	Sokk og lys kjøkken			2x16 A	2x2,5 mm ²
#10	Sokk, varme stue og stikk, lys beboing			2x16 A	2x2,5 mm ²
#11					
#12					
#13					
#14					
#15					
#16					
#17					
#18					
#19					
#20					
#21					
#22					
#23					
#24					
#25					
#26					
#27					
#28					

Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd. Sagene AS	Oppdragsnr.	19240139		
Adresse	Sandakerveien 74 A				
Postnr.	0484	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år, 1 måned	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	79027338		
Selger 1 Fornavn	Eivind	Etternavn	Berntsen		
Selger 2 Fornavn	Maida	Etternavn	Bilic		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER**EIENDOMMER**

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei Ja Kommentar**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene? Nei Ja Kommentar**2.3 Er arbeidet byggemeldt?** Nei Ja Kommentar**3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?** Nei Ja Kommentar Tette rør i felles rørsystem i bygget.**4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?** Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Høytrykks-vakta AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Spyling av rør, gjort av Høytrykks-vakta AS etter dialog med styret i sameiet. Februar 2024.

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

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar Tvist med utbygger avsluttet i 2023

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
SANDAKERVEIEN 74A

Dato: 19.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487235
7697087

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.223 BNR. 42

Vi viser til bestilling av 20240319 for SANDAKERVEIEN 74A.

GNR. 223 BNR. 42

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.09.1946.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

5879 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

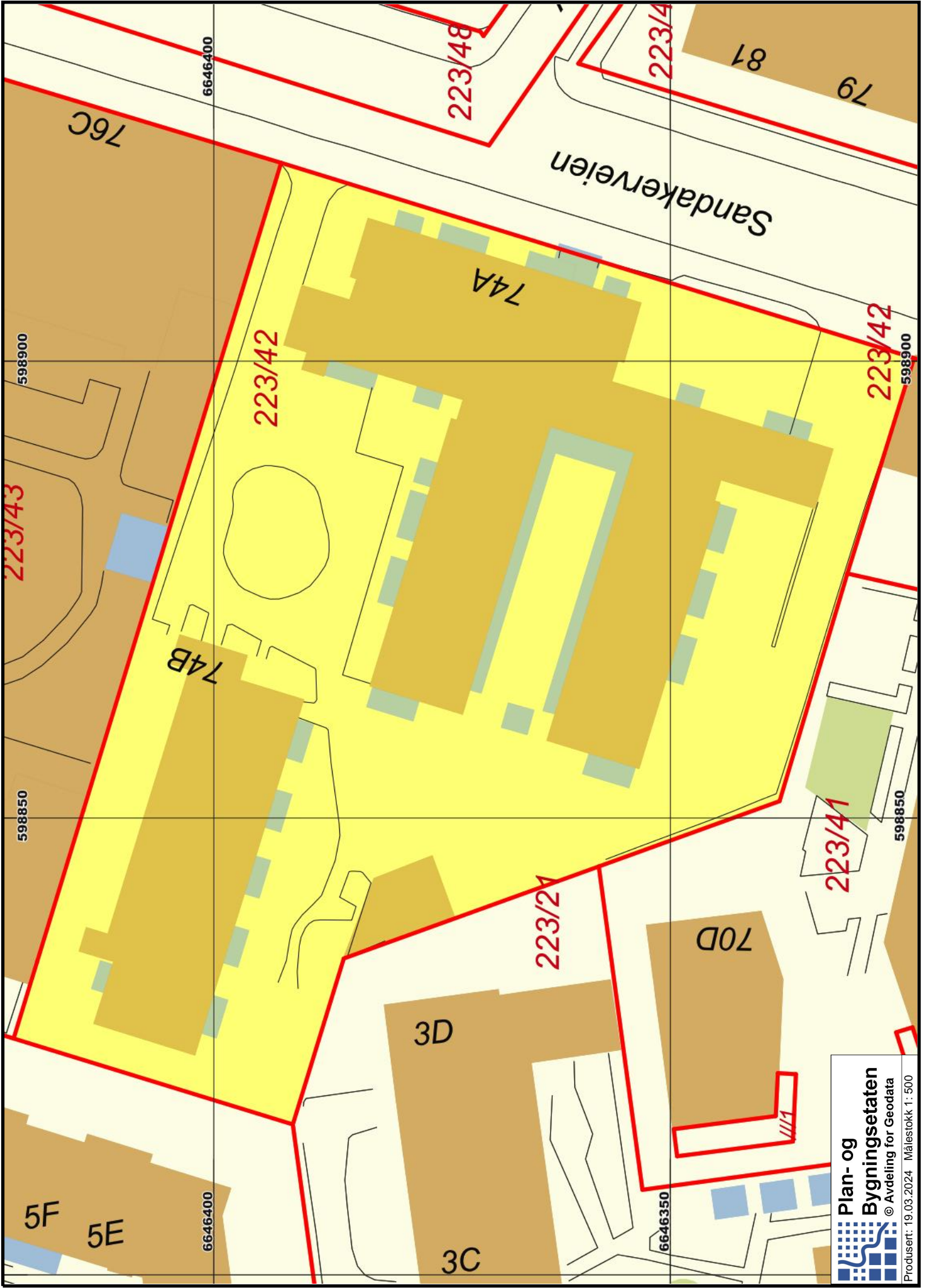


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 [Org.nr.: 971 040 823 MVA](http://www.pbe.oslo.kommune.no)
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

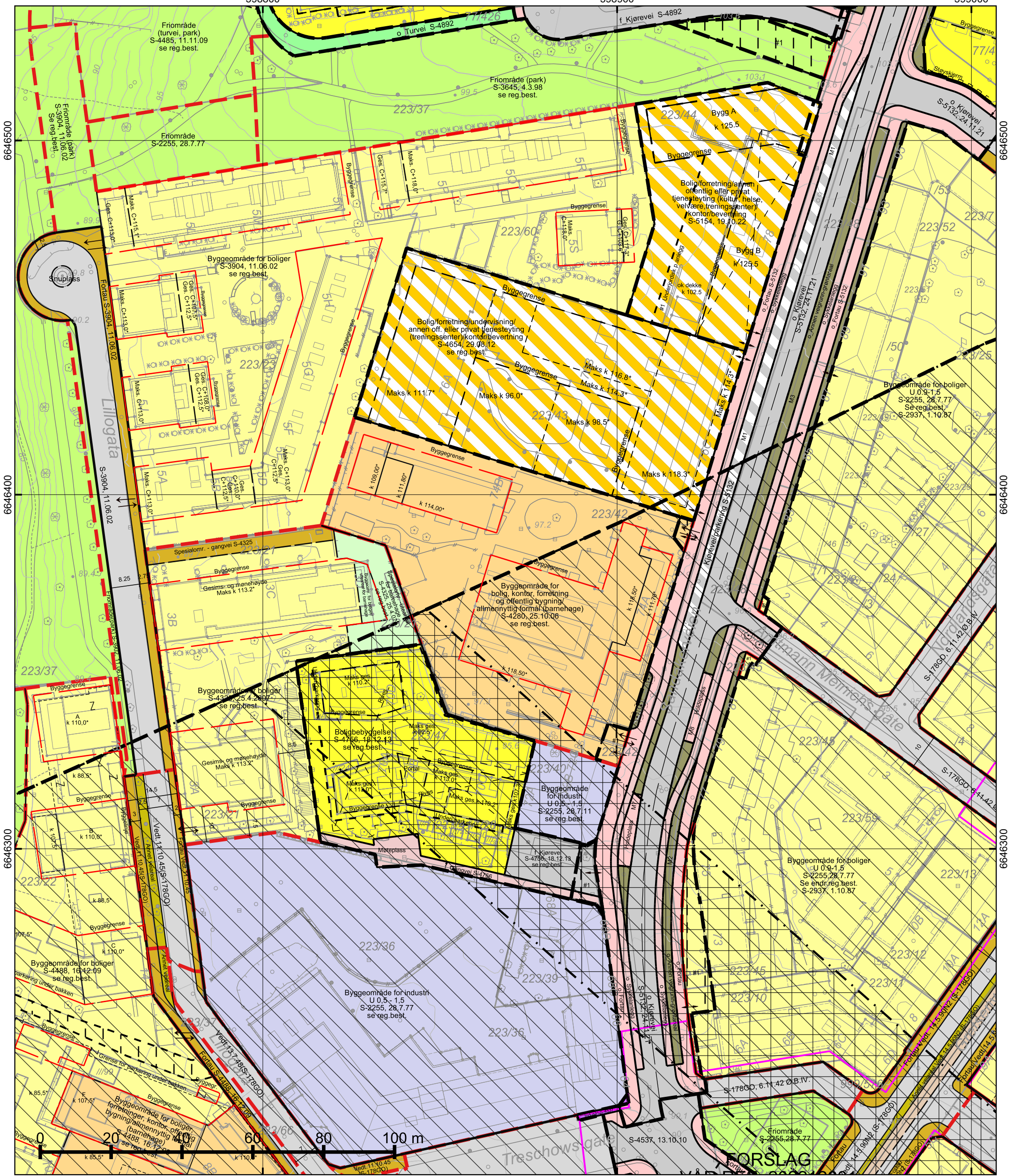




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 19.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 128239/ 86487235</p> <p>Adresse: SANDAKERVEIEN 74A</p>	<p>Deres ref.: 41799/ ANETBORV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 223/42</p>	<p>Kommentar:</p>	

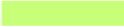

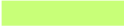

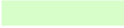


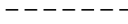





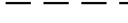




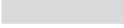













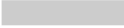
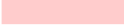













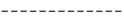


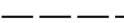






*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 19.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 128239/ 86487235</p> <p>Adresse: SANDAKERVEIEN 74A</p>	<p>Deres ref.: 41799/ ANETBORV</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 223/42</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	41 - Turvei/skiløype		Plangrense (gammel lov)
	72 - Felles lekeareal		Plangrense (ny lov)
	73 - Felles gangareal		RpRegulertHøyde
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Byggegrense
	149 - Offentlig/allmenntilgjengelig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Regulert senterlinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Regulert stoyskjerm
	311 - Annet veiareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	312 - Fortau		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	1110 - Boligbebyggelse		Oppheving av eiendomsgrense
	1340 - Industri		Inn-/utkjøring
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Eksisterende tre som skal bevares
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	3031 - Turveg		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



598800 598900 599000 6646300 6646400 6646500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.03.2024
 Bruker: FME
 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.

PlottID/Best.nr: 128239/ 86487235
 Adresse: SANDAKERVEIEN 74A
 Gnr/Bnr: 223/42

Deres ref.: 41799/ ANETBORV
 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.

598500

598800

599100

6646800

6646800

6646500

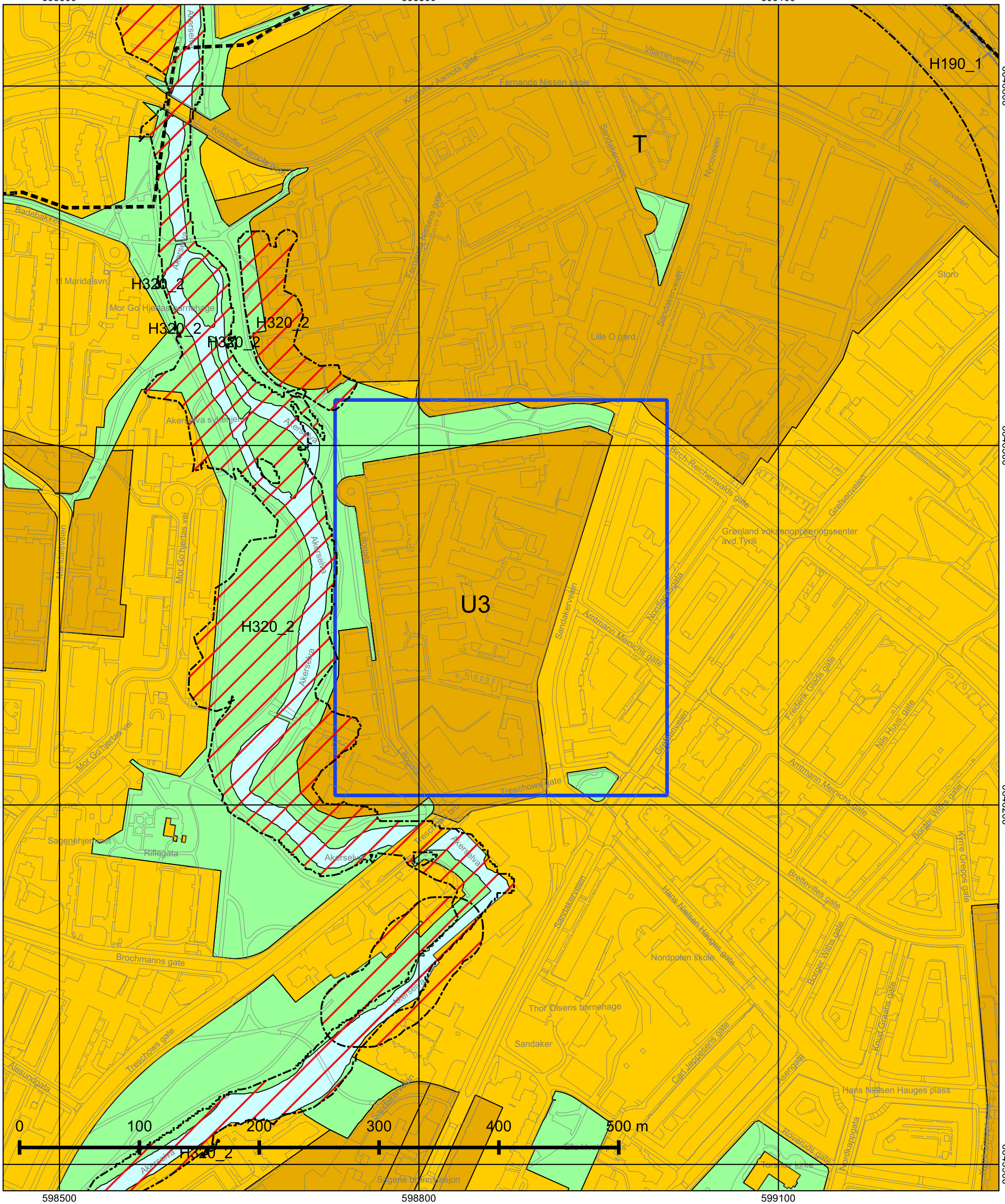
6646500

6646200

6646200

6645900

6645900



598500

598800

599100

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 19.03.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 128239/86487235

Deres ref.: 41799/ ANETBORV

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		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

Lån:

Lån 1636.79.97439 i DNB. Gjeldsbrevlån, annuitet. Lånebeløp: 40 505 000,- Restsaldo pr. 20.03.2024 kr 40 310 387,- Rente pr. 23.02.2024: 6,95 % nom. / 7,181 % eff.

Lånets løpetid er 20 år, til 2044.

Lånet ble tatt opp i februar 2024 som en refinansiering av tidligere lån i Handelsbanken. Seksjonseierne blir frem til 30.06.2024 belastet månedlige lånekostnader som for de tidligere lånene, da samlede lånekostnader er relativt likt, og lånekostnadene fordeles etter samme brøk som felleskostnadene.

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	6 249
Andel gjeld:	kr	328 538

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 eller bruksoverlating skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no med kontakinformasjon 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 kontakinformasjon (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 6 385,- inkl. mva

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:

Arne Kjeldsen

Mobil: 91314635

E-post: styret@sandakerveien74.no

Diverse informasjon:

Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Fra 01.04.2024 har sameiet inngått en kollektivavtale som kun inneholder internett til kr. 259,- pr mnd.

I henhold til vedtektenes § 6 skal bortleie av seksjoner og tilleggsarealer meldes til styret og forretningsfører. Styret ber derfor om at seksjonseiere som leier ut seksjonen sin uoppfordret melder navn, telefonnummer og e-postadresse til sameiets e-postadresse styret@sandakerveien74.no og til forretningsfører post@enqvist.no

Det er viktig for sameiet at vi kan få kontakt med alle som faktisk bor på eiendommen.

Det har pågått en stevning mot utbygger for mangler ved bebyggelsen siden den 3. mars 2011. Stevningen gjaldt mangler på heiser, utearealer (spesielt betongarealet sør for A-blokka), ventilasjon, isolasjon m.m. Saken har vært behandlet i Tingretten og Lagmannsretten, hvor sameiet har fått medhold. Lagmannsrettens dom er rettskraftig.

Det er innbetalt et saksoppgjør på ca. kr 25 000 000,- som er brukt til å rette opp mangler fra utbygger. Det blir ikke utbetalt noe til den enkelte eier, ettersom dette oppgjør kun gjelder fellesarealene.

Oppgjøret har ikke dekket alle utbedringer. Stipulert merkostnad pr. i dag er på ca. kr 50 000 000,-.

Garasje:

Sameiet har overtatt næringsseksjon 134, parkeringsplasser og lager, som en del av oppgjøret. Her har det vært utleie av parkeringsplasser, som nå selges til eiere i sameiet. Det er solgt parkeringsplasser for ca kr 1 800 000,-.

Noen garasjeplasser følger leiligheten ved salg, dette er tilleggsdel til seksjonen. Hvis man har en garasjeplass som er tilleggsdel, er det lagt til 4m² på boarealet.

De plasser som er kjøpt i snr. 134 er tinglyst med bruksrett på 4/96, og følger ikke automatisk med seksjonen. Se for øvrig vedtektenes § 3.

Ved overdragelser av **parkeringsplasser** som ikke er tilleggsdel til leiligheten, må denne overdragelsen tinglyses.

Kjøper og selger MÅ HUSKE Å LESE AV MÅLER FOR STRØM TIL ELBIL VED SALG. Dette må tas med i oppgjøret.

Hvis selger leier parkeringsplass, må det sjekkes om ny eier ønsker å leie denne og ny kontrakt må da skrives.

Parkeringsplasser i snr 134 som ikke er tilleggsdeler til seksjonen, kan selges utenfor sameiet, *men eiere i selskapet har forkjøpsrett, med en frist på 3 uker. Dette håndteres av styret.*

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

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 SANDAKERVEIEN 74

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023



Til seksjonseiere i Sameiet Sandakerveien 74

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2023.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2022 og budsjett for 2023. 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 seksjon har én stemme. 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, muland@enqvist.no, ellergis 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 Sandakerveien 74 gir herved:

.....
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 11.mai 2023.

....., den/ 2023

..... Eiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

..... Medeiers underskrift

..... NAVN I BLOKKBOKSTAVER

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sandakerveien 74

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 11.mai 2023 kl.18.00
Sted: Barnehagen i Sandakerveien 74

Konstituering

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

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2022
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022
4. Forslag fra styret
 - a. Endring/presisering av vedtekter §3 salg av garasje plass. Krever 2/3 flertall
5. Budsjett 2023, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 3.mai 2023
på vegne av styret i Sameiet Sandakerveien 74

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022
- Sak 4a
- Budsjett 2023

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2022

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Arne Kjeldsen
Styremedlem	Geir Evensen
Styremedlem	Turid Vik
Styremedlem	Signe Kruger Christiansen
Styremedlem	Per Christian Haugen
Varamedlem	Kai Terje Dretvik
Varamedlem	Leif-Tore Rytterbakken

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Per Erik Muland.

Sameiets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet består av 132 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet Sandakerveien 74 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 992763957 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 Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 79027338.

Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

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

16 seksjoner har skiftet eier i 2022.

5. STYRETS ARBEID I 2022

- Det har i 2022 blitt avholdt 5 styremøter
- Utenom styremøtene er det gjort 2 formelle styrevedtak
- Det har vært ukentlig epostkommunikasjon mellom styremedlemmene for å løse oppgaver i forbindelse med daglig drift
- Utdrag av hvilke saker som har blitt behandlet på styremøtene:
 - Arrangert dugnad
 - Tilrettelagt parkeringsplass for bevegelseshemmet
 - Dom i lagmannsrett og anke til høyesterett i saken mot Kaefer gikk i sameiets disfavør
 - Har vært i forliksrådet i forbindelse med Skadberg og tvist om fakturaer for byggrådgivning. Saken er ikke avsluttet
 - Det er installert nye heiser i Sandakerveien 74 a
 - Etablert avtale med Charge 365 for innkreving av betaling for lading av elbil
 - Etablert avtale om kontroll av lekeapparat
 - Inngått avtale med kommunen for midlertidig avståelse av grunn i forbindelse med at Sandakerveien 74 skal opparbeides til miljøgate
 - Utbedret ødelagte fliser i inngangspartiet i 74b
 - Fulgt opp diverse uønsket adferd av beboere
 - Fulgt opp HMS-arbeid innenfor brann, elektro, skadedyr, sivil beredskap og annet
 - Montert sykkelstativ i kjelleren
 - Etablert frostsikker utevannsløsning i 74b

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2022

Årsregnskapet for 2022 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2023

Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2023. Budsjettet forutsetter en økning av andel felleskostnader med 5% fra 1.januar 2023.

Lånene vil bli regulert iht nedbetalingsplan per 1.juli 2023.

Kabel-tv og bredbånd reguleres iht faktura fra leverandør pr 1.juli 2023.

Oslo, den 3.mai 2023

Styret i Sameiet Sandakerveien 74

Resultatregnskap

Sameiet Sandakerveien 74

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		3 550 806	3 550 373	3 338 610
Andre inntekter	2	3 898 726	3 708 031	3 194 714
Sum driftsinntekter		7 449 532	7 258 404	6 533 324
Styrehonorar		226 000	226 600	220 000
Andre personalkostnader	3	214 426	214 511	213 580
Kommunale avgifter		748 963	803 045	784 131
Vedlikehold	4	3 407 605	2 078 333	1 206 815
Kollektiv avtale TV/bredbånd		692 335	692 335	638 130
Driftskostnader	5	1 346 740	1 230 945	1 133 727
Honorarer	6	3 941 472	3 276 424	422 022
Forsikring		344 488	340 000	340 732
Andre kostnader	7	40 153	25 200	13 258
Sum driftskostnader		10 962 182	8 887 393	4 972 395
Driftsresultat		-3 512 650	-1 628 989	1 560 929
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	51 189	0	43 515
Finanskostnader	9	1 635 468	1 423 463	1 269 960
Netto finansresultat		-1 584 279	-1 423 463	-1 226 445
Årets resultat		-5 096 929	-3 052 452	334 485
Overføringer				
Overført annen egenkapital		-5 096 929	0	334 485
Sum overføringer		-5 096 929	0	334 485

Balanse

Sameiet Sandakerveien 74

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		17 632	4 929
Forskuddsbet. kostnader		232 482	246 507
Andre fordringer	10	109 089	132 840
Bankinnskudd mv.	11	2 744 030	4 379 359
Sum omløpsmidler		3 103 233	4 763 636
Sum eiendeler		3 103 233	4 763 636
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	-39 350 663	-34 253 734
Sum egenkapital		-39 350 663	-34 253 734
Gjeld			
Langsiktig gjeld	13	41 357 719	38 382 215
Sum langsiktig gjeld		41 357 719	38 382 215
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		65 720	69 447
Leverandørgjeld		775 970	501 708
Påløpte kostnader		254 487	60 000
Annen kortsiktig gjeld		0	4 000
Sum kortsiktig gjeld		1 096 177	635 155
Sum gjeld		42 453 896	39 017 370
Sum egenkapital og gjeld		3 103 233	4 763 636

Oslo, 13.03.2023
Styret for Sameiet Sandakerveien 74

Arne Kjeldsen
Styrets leder

Turid Wenche Vik
Styremedlem

Geir Erik Evensen
Styremedlem

Per Christian Haugen
Styremedlem

Signe Krüger Christiansen
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

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. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Leieinntekter lager	180 067	180 067	172 596
Fellesutgifter barnehave	146 520	146 520	146 520
Garasje 3 Utleie	0	0	10 756
Parkering	17 062	15 912	14 976
Strømuttak Kjeller	56 255	0	24 605
Lån 9492.70.31218	347 868	347 468	143 628
Lån 9492.70.32109	1 566 456	1 565 996	1 420 752
Lån 9492.70.35604	168 954	168 454	151 080
Lån 9492.70.38077	527 572	560 614	450 311
Lån 9492.70.45677	40 040	0	0
Kabel-TV	401 940	401 940	372 240
Bredbånd	291 060	291 060	261 360
Andre inntekter	108 265	0	25 890
Innbet forbruk elbil fra	46 667	30 000	0
Sum	3 898 726	3 708 031	3 194 714

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Andre Lønnskostnader	160 000	160 000	160 000
Arbeidsgiveravgift	54 426	54 511	53 580
Sum	214 426	214 511	213 580

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Prosjekt Byggutredning	42 051	50 000	298 689
Vedlikehold utearealer	144 154	125 000	124 198
Vedlikehold bygning	11 026	50 000	106 224
Vedlikehold og drift heis	2 813 759	1 483 333	311 348
Vedl. nøkler, låser, skilt	30 034	15 000	46 625
Vedlikehold VVS	4 889	50 000	92 586
Vedlikehold elektro	131 402	80 000	116 394
Vedlikehold garasjeanlegg	64 181	80 000	36 119
Vedlikehold Tilfluktsrom	9 072	45 000	16 978
Vedlikehold, drift parkering	12 500	0	0
Vedl.hold ventilasjon	52 582	60 000	37 974
Vedlikehold alarm	0	0	19 679
Brannsikkerhet, sprinkling	83 421	40 000	0
Vedl./drift videoovervåkning	8 535	0	0
Sum	3 407 605	2 078 333	1 206 815

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Strøm fellesanlegg	425 471	450 000	405 890
Renhold	284 825	257 500	204 425
Matter	14 137	16 045	10 188
Annen renovasjon	20 164	10 000	22 044
Skadedyrkontroll	35 525	35 000	35 659
Snebrøyting, strøing, m.m.	174 677	100 000	98 408
Vakthold og sikkerhet	120 765	100 000	100 485
Vaktmestertjenester	265 033	260 000	254 552
Dugnad	6 142	0	0
Data- Og Kontorutstyr	0	500	0
Hjemmeside/internett	0	1 100	1 403
Porto	0	800	673
Sum	1 346 740	1 230 945	1 133 727

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Revisjon	22 500	20 000	19 000
Forretningsførsel	155 636	155 633	151 100
Ekstra forretningsførsel	7 725	15 000	1 931
Konsulenttjenester	6 000	0	8 753
Honorar juridisk bistand	3 749 611	3 085 791	241 238
Sum	3 941 472	3 276 424	422 022

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Kontingenter	2 650	2 050	2 050
Styre- og årsmøter	0	1 000	0
Styreutgifter	7 239	5 000	979
Bankomkostninger	14 098	12 000	10 084
EHF-fakturagebyr	120	150	145
Diverse kostnader	16 033	5 000	0
Øreavrunding	13	0	0
Sum	40 153	25 200	13 258

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap
	2022	2022	2021
Renteinntekter kunder	527	0	495
Bankrenter	15 111	0	6 344
Gjensidige kundeutbytte	35 551	0	36 676
Sum	51 189	0	43 515

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap
	2021
Gjeldsrenter lån 31218	200 633
Gjeldsrenter lån 32109	1 043 949
Gjeldsrenter lån 35604	114 637
Gjeldsrenter lån 38077	219 292
Gjeldsrenter lån 45677	56 957
Sum	1 635 468

Note 10 Andre fordringer

	Regnskap	Regnskap
	2022	2021
Manglende innbet Zaptec elbillader	109 089	132 840
Sum	109 089	132 840

Dette gjelder utestående fordringer på seksjonseiere for installerte elbilladere

Note 11 Kasse/bank

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
9666.01.45661	1 533 066	0
DNB 1503 48 46356	0	367 631
DNB 1503 78 03267	1 206 870	4 007 661
DNB Dep 1503.78.47663	4 094	4 067
Sum	2 744 030	4 379 359

Note 12 Egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Annen egenkapital 01.01	-34 253 734	-34 588 219
Årets resultat	-5 096 929	334 485
Annen egenkapital 31.12	-39 350 663	-34 253 734
Egenkapital 31.12	-39 350 663	-34 253 734

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.

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Handelsbanken		
Lånenr 9492.70.31218 innfrielse 2043		
Renter 31.12.22: 3,999% nominell		
Annuitetslån over 25 år		
Opprinnelig lån i 2018	5 500 000	5 500 000
Nedbetalt tidligere	457 515	297 635
Nedbetalt i år	151 752	159 880
Saldo lån 31218 per 31.12	4 890 733	5 042 485

Kr 3 826 756 forfaller om mer enn 5 år.

Handelsbanken

Lånennummer 9492.70.32109 innfrielse 2049		
Renter 31.12.22: 3,999% nominell		
Annuitetslån over 27 år		
Opprinnelig lån i 2020	28 000 000	28 000 000
Nedbetalt tidligere	1 847 367	1 232 569
Nedbetalt i år	572 060	614 798
Saldo lån 32109 per 31.12	25 580 573	26 152 633

Kr 21 547 514 forfaller om mer enn 5 år.

Handelsbanken

Lånennummer 9492.70.35604 innfrielse 2050		
Renter 31.12.22: 4,640% nominell		
Annuitetslån over 20 år		
Opprinnelig lån i 2020	2 500 000	2 500 000
Nedbetalt tidligere	67 842	24 037
Nedbetalt i år	43 408	43 805
Saldo lån 35604 per 31.12	2 388 750	2 432 158

Kr2 138 099 forfaller om mer enn 5 år.

Handelsbanken

Lånennummer 9492.70.38077 innfrielse 2033		
Renter 31.12.22: 4,640% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2020	5 000 000	5 000 000
Nedbetalt tidligere	245 061	
Nedbetalt i år	248 810	245 061
Saldo lån 38077 per 31.12	4 506 129	4 754 939

Kr 2 846 130 forfaller om mer enn 5 år.

Handelsbanken

Lånennummer 9492.70.45677 innfrielse 2052		
Renter 31.12.22: 4,140% nominell		
Annuitetslån over 15 år		
Opprinnelig lån i 2022	4 000 000	-
Nedbetalt tidligere	-	-
Nedbetalt i år	8 466	-
Saldo lån 38077 per 31.12	3 991 534	-

Kr 3 638 889 forfaller om mer enn 5 år.

SUM LANGSIKTIG GJELD	41 357 719	38 382 215
-----------------------------	-------------------	-------------------

Likviditetsoversikt

	Regnskap 2022
A. Disponible midler 01.01	4 128 481
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	-5 096 929
Opptak langsiktig gjeld	4 000 000
Avdrag langsiktig gjeld	-1 024 494
C. Disponible midler 31.12	2 007 057
Årets endringer disponible midler	-2 121 423
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	3 103 233
- Kortsiktig gjeld	1 096 177
Disponible midler 31.12.	2 007 057

Til årsmøtet i

Sameiet Sandakerveien 74

Oslo, 27. april 2023

13967 12182

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2022

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Sandakerveien 74 som viser et underskudd på - NOK 5.096.929.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min konklusjon. Betyggende 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.

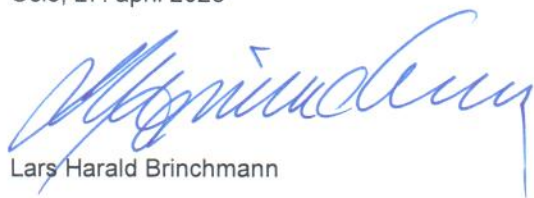
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo, 27. april 2023



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

SAK 1 Presisering av vedtektsbestemmelser for salg av garasje plasser

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: $\frac{2}{3}$ flertall

Bakgrunn for saken:

Ved salg av parkeringsplasser har til tider oppstått tvil om hvordan bestemmelsene i vedtektene skal forstås. Bestemmelsene er en del av vedtektenes § 3. Nedenfor en oppstilling av dagens bestemmelser og forslag til ny tekst.

Eksisterende tekst	Forslag til ny tekst
<p><i>De parkeringer som er tinglyst del av seksjonen, kan ikke omsettes alene.</i></p> <p><i>En bruksrett gir rett til bruk av en nummerert garasjeplass i garasjeanlegget. En seksjonseier som eier en leilighetsseksjon i Sandakerveien 74 A-B kan maksimalt eie to bruksretter i garasjelaget. Eier man mer enn en leilighetsseksjon på samme adresse kan man maksimalt eie 3 bruksretter.</i></p> <p><i>Ved selvstendig omsetning av bruksrettighetene (dvs utenom salg av en leilighetsseksjon) har seksjonseiere på den samme adressen forkjøpsrett.</i></p> <p><i>Om garasjeplass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en bolig seksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.</i></p>	<p>De parkeringer som er tilleggseksjoner til boligseksjonen, kan ikke omsettes alene.</p> <p>Parkeringsplasser tilhørende seksjon 134 (garasje), kan omsettes fritt. En seksjonseier i Sameiet Sandakerveien 74 kan maksimalt eie to andeler av seksjon 134 (garasje). Eier man mer enn 1(en) boligseksjon i Sameiet Sandakerveien 74 kan det maksimalt eies 3 andeler i seksjon 134 (garasje).</p> <p>Seksjonseiere i Sameiet Sandakerveien 74 har forkjøpsrett ved salg av andeler i seksjon 134 (garasje).</p> <p>Følgende krav stilles ved salg av andel i seksjon 134(garasje):</p> <ul style="list-style-type: none">● Selger plikter å informere styret dersom man ønsker å selge en andel.● Selger plikter å melde til styret når det er oppnådd bud på andelen.● Frist for å tre inn i et bud, er 3 uker etter at styret har mottatt melding om salg av andelen.● Seksjonseier med lengst ansiennitet går først. Ved lik ansiennitet – benyttes loddtrekning. <p>Om garasjeplass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en boligseksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.</p>

Styrets innstilling:

Styret innstiller på at forslag til ny tekst som regulerer salg av parkeringsplasser skal avgjøres av årsmøte

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at de bestemmelser som regulerer salg av parkeringsplasser skal lydes som følgende:

De parkeringer som er tilleggseksjoner til boligseksjonen, kan ikke omsettes alene.

Parkeringsplasser tilhørende seksjon 134 (garasje), kan omsettes fritt. En seksjonseier i Sameiet Sandakerveien 74 kan maksimalt eie to andeler av seksjon 134 (garasje). Eier man mer enn 1(en) boligseksjon i Sameiet Sandakerveien 74 kan det maksimalt eies 3 andeler i seksjon 134 (garasje).

Seksjonseiere i Sameiet Sandakerveien 74 har forkjøpsrett ved salg av andeler i seksjon 134 (garasje).

Følgende krav stilles ved salg av andel i seksjon 134(garasje):

- Selger plikter å informere styret dersom man ønsker å selge en andel.
- Selger plikter å melde til styret når det er oppnådd bud på andelen.
- Frist for å tre inn i et bud, er 3 uker etter at styret har mottatt melding om salg av andelen.
- Seksjonseier med lengst ansiennitet går først. Ved lik ansiennitet – benyttes loddtrekning.

Om garasjeplass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en boligseksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.

Budsjett Sameiet Sandakerveien 74 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.		
3600 Felleskostnader	3 783 893	3 550 806
Felleskostnader	3 783 893	3 550 806
3610 Leieinntekter lager	180 067	180 067
3615 Fellesutgifter barnehage	146 520	146 520
3635 Parkering	17 136	17 062
3639 Strømuttak Kjeller	0	56 255
3690 Lån 9492.70.31218	399 388	347 868
3691 Lån 9492.70.32109	1 866 545	1 566 456
3692 Lån 9492.70.35604	168 145	168 954
3693 Lån 9492.70.38077	486 338	527 572
3694 Lån 9492.70.45677	288 288	40 040
3763 Kabel-TV	437 184	401 940
3764 Bredbånd	289 872	291 060
3900 Andre inntekter	0	108 265
3903 Innbet forbruk elbil fra Charge365	40 000	46 667
Andre inntekter	4 319 483	3 898 726
Sum driftsinntekter	8 103 376	7 449 532
5330 Styrehonorar	226 600	226 000
Styrehonorar	226 600	226 000
5390 Andre Lønnskostnader	0	160 000
5400 Arbeidsgiveravgift	31 951	54 426
Andre personalkostnader	31 951	214 426
6320 Kommunale avgifter	800 941	746 859
6322 Eiendomsskatt	2 104	2 104
Kommunale avgifter	803 045	748 963
6600 Prosjekt Byggetredning	50 000	42 051
6605 Vedlikehold utearealer	125 000	144 154
6610 Vedlikehold bygning	50 000	11 026
6612 Vedlikehold og drift heis	1 500 000	2 813 759
6615 Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	15 000	30 034
6620 Vedlikehold VVS	50 000	4 889
6625 Vedlikehold elektro	80 000	131 402
6630 Vedlikehold garasjeanlegg	80 000	64 181
6631 Vedlikehold Tilfluktsrom	45 000	9 072
6635 Vedlikehold, drift parkering	0	12 500
6640 Vedl.hold ventilasjon	60 000	52 582
6642 Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	40 000	83 421
6643 Vedl./drift videoovervåking	0	8 535
Vedlikehold	2 095 000	3 407 605

Budsjett Sameiet Sandakerveien 74 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
7690 Kabel-TV	726 952	405 314
7691 Internet/ Bredbånd	0	287 021
Kollektiv avtale TV/bredbånd	726 952	692 335
6340 Strøm fellesanlegg	450 000	425 471
6360 Renhold	257 500	284 825
6361 Matter	16 045	14 137
6380 Annen renovasjon	10 000	20 164
6381 Skadedyrkontroll	35 000	35 525
6384 Snebrøyting, strøing, m.m.	100 000	174 677
6780 Vakt hold og sikkerhet	100 000	120 765
6785 Vaktmestertjenester	260 000	265 033
6791 Dugnad	0	6 142
6800 Data- Og Kontorutstyr	500	0
6910 Hjemmeside/internett	1 100	0
6940 Porto	800	0
Driftskostnader	1 230 945	1 346 740
6700 Revisjon	24 000	22 500
6710 Forretningsførsel	163 415	155 636
6711 Ekstra forretningsførsel	15 000	7 725
6720 Konsulenttjenester	0	6 000
6725 Honorar juridisk bistand	0	3 749 611
Honorarer	202 415	3 941 472
7500 Forsikringspremie	340 000	344 488
Forsikring	340 000	344 488
7400 Kontingenter	2 050	2 650
7700 Styre- og årsmøter	1 000	0
7710 Styreutgifter	5 000	7 239
7770 Bankomkostninger	12 000	14 098
7771 EHF-fakturagebyr	150	120
7790 Diverse kostnader	5 000	16 033
7797 Øreavrounding	0	13
Andre kostnader	25 200	40 153
Sum driftskostnader	5 682 108	10 962 182
 Driftsresultat	 2 421 268	 -3 512 650
 Finansinntk. og finanskostn.		
8050 Renteinntekter kunder	0	527
8051 Bankrenter	0	15 111
8070 Andre finansinntekter	30 000	35 551
Finansinntekter	30 000	51 189

Budsjett Sameiet Sandakerveien 74 for 2023

	Budsjett 2023	Regnskap 2022
8151 Renter Handelsbanken	200 420	200 633
8152 Renter Handelsbanken	210 420	219 292
8153 Renter Handelsbanken	1 015 420	1 043 949
8154 Renter Handelsbanken	115 420	114 637
8155 Renter Handelsbanken	225 420	56 957
Finanskostnader	1 767 100	1 635 468
Netto finansresultat	-1 737 100	-1 584 279
Årets resultat	684 168	-5 096 929

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i
Sameiet Sandakerveien 74
Tid: 11.mai 2023 kl.18.00
Sted: Barnehagen i Sandakerveien 74

Konstituering

- 19 seksjoner var representert, hvorav 4 seksjoner med fullmakt. I tillegg møtte styreleder Arne Kjeldsen og forretningsfører Per Erik Muland fra Enqvist Boligforvaltning AS. Fullmakter ble referert og godkjent.
- Arne Kjeldsen ble valgt som møteleder og Per Erik Muland ble valgt som referent.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Kjetil Fløtaker ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. Styrets årsrapport for 2022

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

Det ble kommentert at det var feil i nummeringen i årsrapporten, nummereringen gikk fra 5 til 7, nummer 6 manglet.

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2022

Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 5 096 929 og en egenkapital på kr -39 350 663, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2022.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2022

Styrets forslag til honorar for 2022 kommer frem av budsjett for 2023.

Styrets honorar for 2022 ble fastsatt til kr 226 600. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Innkomne forslag

a. **Forslag fra styret om endring/presisering av §3 i vedtektene**

Ved salg av parkeringsplasser har til tider oppstått tvil om hvordan bestemmelsene i vedtektene forstås. Bestemmelsene er en del av §3.

Eksisterende tekst:

De parkeringer som er tinglyst del av seksjonen, kan ikke omsettes alene. En bruksrett gir rett til bruk av en nummerert garasje plass i garasjeanlegget. En seksjonseier som eier en leilighetsseksjon i Sandakerveien 74 A-B kan maksimalt eie to bruksretter i garasjelaget. Eier man mer enn en leilighetsseksjon på samme adresse kan man maksimalt eie 3 bruksretter. Ved selvstendig omsetning av bruksrettighetene (dvs utenom salg av en leilighetsseksjon) har seksjonseiere på den samme adressen forkjøpsrett. Om garasje plass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en bolig seksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.

Forslag til ny tekst:

De parkeringer som er tilleggseksjoner til boligseksjonen, kan ikke omsettes alene. Parkeringsplasser tilhørende seksjon 134 (garasje), kan omsettes fritt. En seksjonseier i Sameiet Sandakerveien 74 kan maksimalt eie to andeler av seksjon 134 (garasje). Eier man mer enn 1(en) boligseksjon i Sameiet Sandakerveien 74 kan det maksimalt eies 3 andeler i seksjon 134 (garasje). Seksjonseiere i Sameiet Sandakerveien 74 har forkjøpsrett ved salg av andeler i seksjon 134 (garasje).

Følgende krav stilles ved salg av andel i seksjon 134(garasje):

- Selger plikter å informere styret dersom man ønsker å selge en andel.
- Selger plikter å melde til styret når det er oppnådd bud på andelen.
- Frist for å tre inn i et bud, er 3 uker etter at styret har mottatt melding om salg av andelen.
- Seksjonseier med lengst ansiennitet går først. Ved lik ansiennitet – benyttes loddtrekning.

Om garasje plass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en boligseksjon, kjøper garasjeplassen uten forbehold.

Saken ble diskutert og formuleringen i endringen var uklar. Årsmøtet ble derfor enige om å utsette saken for at styret lager en bedre formulering av forslaget.

5. Budsjett 2023 og andel felleskostnader

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

Budsjettet som fremlagt viser et overskudd på kr 684 168 og forutsetter en økning av andel felleskostnader med 5% fra 1.januar 2023.

Budsjettet ble utarbeidet før Oslo kommune varslet om økning av kommunale avgifter. Etter korrigerende av forventede kommunale avgifter viser budsjettet et overskudd på kr 608 694. I tillegg vises ikke avdrag på lånene i budsjettet, dette er stipulert til å være kr 876 673 i 2023.

Andel renter/avdrag for sameiets eksisterende lån reguleres i hht. lånenes nedbetalingsplan og varslede rentøkninger.

TV/internett reguleres fra 1.juli i hht. faktura fra leverandør.

Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Valgkomiteen ved Kjetil Fløtaker presenterte forslaget.

Tre styremedlem og ett varamedlem er på valg.

Turid Vik ønsket å trekke seg som styremedlem.

Per Christian Haugen er på valg, men ønsker ikke gjenvalg

Signe Kruger Christiansen er på valg og ønsker gjenvalg.

I tillegg ble Håvard Gram og Simen Trannum foreslått som nye styremedlemmer.

Kai Terje Dretvik er på valg som varamedlem og ønsker gjenvalg

Det ble votert over følgende:

Signe Kruger Christiansen, Håvard Gram og Simen Trannum som styremedlemmer

Kai Terje Dretvik som varamedlem.

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Arne Kjeldsen	Ikke på valg
Styremedlem:	Signe Kruger Christiansen	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Håvard Gram	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Simen Trannum	Valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Geir Evensen	Ikke på valg
Varamedlem:	Leif Tore Rytterbakken	Ikke på valg
Varamedlem:	Kai Terje Dretvik	Valgt for 2 år i 2023

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og underskrevet.

Møtet ble avsluttet kl. 19.30.

Oslo 12. mai 2023

Per Erik Muland
møteleder

Kjetil Fløtaker
seksjonseier

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Adgangen til å fastsette ordensregler følger av Vedtektenes § 12. Husordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter. Ordensreglene har til hensikt å skape et godt bomiljø gjennom enkle regler for hensyn til hverandre og felles verdier. Det forventes at den enkelte sameier bidrar på en aktiv måte, slik at alle opplever ro, orden, trygghet og trivsel i sitt boforhold. For å sikre dette ble følgende husordensregler vedtatt på Sameiermøtet 04.04.2011. Korrigert 24.04.2018.

§ 1 Husordensreglene

Den enkelte sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som brudd på sameiernes forpliktelse overfor sameiet. Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet.

Ved brudd på vedtektene eller husordensreglene skal det sendes skriftlig klage til styret.

§ 2 Ro og orden

Den enkelte sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det skal være alminnelig ro i tidsrommet 2300 – 0700 mandag – fredag og mellom klokken 2400 og 1000 på lørdag og søndag, samt på helligdager. Arbeid med vedlikehold og utbedringer som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og bør avsluttes før klokken 2200 på hverdager. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås, og i så fall ikke starte før kl 1000 og avsluttes før klokken 2000. Det oppfordres til at man viser hensyn. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Musikkanslegg må benyttes slik at det ikke sjenerer naboene.

Musikkøvelser må ikke finne sted etter kl. 1900, og i det hele tatt ikke på søn- og helligdager. Sameiere/beboere er ansvarlige for at ingen av dem gir adgang til seksjonen lager ubehag/ulempe for øvrige sameiere/beboere eller gjør skade på felles eiendom.

§ 3 Innbruddssikkerhet

Enhver sameier/beboer har ansvar for at uvedkommende ikke får tilgang til bygget og fellesarealene. Enhver har ansvar for at inngangsdører holdes låst. Enhver som benytter garasjen har ansvar for at døra er låst og garasjeporten er stengt etter ut/innkjøring.

§ 4 Brannsikkerhet og vannlekkasje/sluk

Merk at på felles takterrasse i A bygget er ALL bruk av ild og varme forbudt pga brannfare i tredekke og takpapp.

Rømningsveier skal være ryddet. Dette omfatter korridorer, svalganger og trapper.

Rømningsveier må ikke opptas med gjenstander som hindrer passasje.

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

Sameierne eier det elektriske anlegget i sin leilighet, og skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften. Sameierne er også ansvarlig for at de ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom

Det er ikke tillatt å oppbevare propan gassflasker, bensin eller annet brennbart materiale i garasje/boder. Det henvises forøvrig til brann- og redningsetatens forskrifter om oppbevaring propan.

Enhver beboer må gjøre seg kjent med hvordan hovedkran for vann kan stenges i tilfelle vannlekkasje. Sluk på terrasser/balkonger må holdes rene av hver enkelt seksjon. Eier er erstatningspliktig hvis slukene går tett og skade/vannskade oppstår.

§ 5 Sjøppel

Det er et avfallsrom i hver blokk. I avfallsrommet skal kun kastes avfallsfraksjoner som det til en hver tid er merket og tilrettelagt for.

Hver enkelt beboer må enten reservere seg mot reklame i postkassen eller selv håndtere egen reklame.

Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på sameiets område, men medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

§ 6 Bruk av uteområder og fellesarealer

Fasade, yttervegg, tak, gang, svalgang og lignende er fellesarealer. Beboerne kan ikke lagre gjenstander eller montere parabolantennar på disse.

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid renholdsfirmas. Dørmatter skal i innendørs ganger ligge på innsiden av ytterdør. I svalganger kan den ligge på yttersiden.

Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ/sykkelstativ i garasje eller i eierens kjellerbod/parkeringsplass i parkeringshuset.

Fellesareal i kjeller og trapperom må ikke benyttes til lagring av eiendeler, hensetting av søppel etc. Trapperommene er rømningsveier i tilfelle brann og skal derfor til enhver tid holdes fri for gjenstander. Styret har gitt vaktmester fullmakt til uten varsel å fjerne ulovlig hensatte gjenstander for sameiers risiko og regning. Har eierne bruk for lagring på fellesområder i en kort periode kan Styret gi tillatelse til dette. Informasjon om eier og lagringsperioden må være synlig på det som lagres.

All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området. Det skal vises varsomhet ved flytting, og dørpumper skal aldri frakobles. Skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

Røyking er strengt forbudt innendørs på sameiets område, og det heller er ikke tillatt å røyke ved inngangspartiene eller under tak på fellesområdene.

Sjenerende støy, som høy musikk eller generelt høyløyd oppførsel på fellesarealene må ikke forekomme.

Utendørs beplantning og gjerder/ levegger må ikke settes opp uten samtykke fra Styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Det forventes at sameierne stiller opp på dugnader som fastsettes av Styret.

Jfr. Vedtektenes § 5 kan Styret gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

§ 7 Grilling

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, private uteplasser og fellesarealer.

Grilling må skje med gass eller elektriske griller. Det er ikke tillatt med kullgrill og engangsgrill på grunn av røyk og brannfare. Dette gjelder for alle fellesområder, inkludert balkonger, terrasser og plen. Jf. paragraf 4 vedr. brannsikkerhet henstilles det til at propanflasker til gassgrill plasseres så lang vekk fra husveggen som mulig.

§ 8 Lekeplasser

Vis aktsomhet ved bruk av lekeplassene. Feil og mangler på lekeapparatene meldes til Styret. Styret skal i samråd med leietager av barnehagen umiddelbart stenge lekeplassen dersom feilen er så alvorlig at den kan representere fare for liv og helse.

Sameiets lekeplasser skal i utgangspunktet kun benyttes av borettslagets egne barn og barn til besøkende. Uvedkommende kan bortvises fra lekeplassene. Det er spesielt viktig at det ikke røykes og kastes søppel i barnehagens uteområde.

§ 9 Parkering og bruk av garasje plass

Parkering skal kun skje innenfor de oppmerkede feltene på den plassen man har fått anvist ved kjøp. Parkeringsplassen skal kun benyttes til parkering av bil, tilhenger, motorsykel/ moped eller sykkel. Bruk av egen garasje plass skal ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere/beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass, da det ikke er sluk i gulvet. Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt og vil bli fjernet uten varsel for eiers regning.

Sameiet disponerer ikke gjesteparkeringsplasser i garasjen. Feilparkerte biler vil bli borttauet uten varsel og for eiers regning.

Oppmerkede parkeringsplasser utenfor barnehagen kan benyttes utenfor barnehagens åpningstid ved bruk av parkeringskort. Den enkelte sameier får parkeringskort utdelt av Styret sammen med retningslinjer for bruk av dette. Det er inngått avtale med et parkeringsvakt selskap som håndhever parkeringsreglene i sameiet.

§ 10 Balkonger, blomsterkasser, solskjerming

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og private uteplasser så sant det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper og lignende fra balkong eller vindu, eller på svalganger og andre fellesarealer. Renhold av balkong må skje på en måte som ikke skaper ulemper for naboene under.

Blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongrekkverket for å unngå at de kan falle ned og skade personer som oppholder seg på de private uteområdene.

Flislegging av balkongen tillates ikke pga fare for at løse fliser/steiner kan falle ned.

Vedr. rensing av sluk, se paragraf 4.

Ventilasjonen i byggene skaper et vakuum i leilighetene. Det betyr at røyking og annen røyk og matlukt fort blir sugd inn. Røyking på balkongene og nære fasaden medfører røyklukt i leilighetene over/til siden. Det henstilles til at beboerne tar hensyn slik at naboer ikke plages vesentlig av røyklukt inne i egen leilighet, særlig ved soverom på sen kveldstid.

Utvendig solavskjerming samt innglassing av balkongrekkverk tillates oppsatt etter retningslinjer fra Styret (se informasjon om de til enhver tid gjeldende regler på sameiets hjemmeside).

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes, og dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

§12

Det er seksjonseiers/beboers plikt til å iverksette tiltak som forebygger, oppdager og utrydder skadedyr i sin egen bruksenhet. Seksjonseier/beboer har plikt til å umiddelbart melde fra til styret om det er oppdaget skadedyr, samt opplyse om hvilke tiltak som er gjort for å utrydde disse.

Dersom det skal utføres kontroll/forebyggende tiltak eller utryddelse av skadedyr, på eiendomen er det sameiet som betaler dette.

§ 13 Merking av postkasser

Hemer Lås i Vogts gate 56 på Torshov: <http://hemerlas.no/> lager postkasse skilter til Sandakerveien 74.

Type skilt er Stansefabrikkens Kompakt, hvite skilt med svart skrift, store bokstaver.

Alle beboere skal bruke denne type skilt.

Send e-post til post@hemerlas.no med navn og oppsett slik du vil ha skiltet.

Det er maks 5 linjer med ca 20 tegn på hver (varierer etter bokstav, i tar mindre plass enn æ).

Hemer svarer på e-post når skiltet er klart til henting.

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Bestemmelser om fellesarealer kan endres av styret, men øvrige forhold endres av årsmøtet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SANDAKERVEIEN 74

Vedtatt på konstituerende årsmøte 17.04.2008. Korrigert §7 25.08.2016
Korrigert §3 26.04.2017. Korrigert 26.04.2018 i henhold til ny lov som tredde ikraft 1. januar 2018. Korrigert 28.06.2021

§1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Sandakerveien 74.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 223 bnr. 42 i Oslo kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameierandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Snr. 1 er næringsseksjon som skal brukes til barnehage. Barnehagen har tinglyst rett til bruk av utearealet som er opparbeidet til lekearealer for barnehagen i barnehagens åpningstid. Bruksretten til utearealet gjelder i 50 år eller til barnehagedriften opphører, dersom dette skjer tidligere. Utenfor barnehagens åpningstid har seksjonseierne rett til bruk av utearealet som del av felles uteoppholdsareal. Snr. 134 utgjør en næringsseksjon bestående av parkeringsplasser i garasjeanlegg. Øvrige seksjoner er boligseksjoner. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter boder, samt eventuelle parkeringsplasser og private uteplasser. Balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene.

Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon som uttrykker seksjonseierandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse og evt hems). For hver parkeringsplass den enkelte seksjon eier, er det beregnet 4m² BRA som er lagt til eierbrøken ut over bruksenhetens bruksareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3

Parkering

De parkeringer som er tinglyst del av seksjonen, kan ikke omsettes alene.

En bruksrett gir rett til bruk av en nummerert garasjeplass i garasjeanlegget. En seksjonseier som eier en leilighetsseksjon i Sandakerveien 74 A-B kan maksimalt eie to bruksretter i garasjelaget. Eier man mer enn en leilighetsseksjon på samme adresse kan man maksimalt eie 3 bruksretter.

Ved selvstendig omsetning av bruksrettighetene (dvs utenom salg av en leilighetsseksjon) har seksjonseiere på den samme adressen forkjøpsrett.

Selger plikter å melde til styret at man ønsker å omsette bruksretten.

Selger plikter å melde til styret når det er oppnådd bud.

Om salget skjer til noen utenfor nevnte adresse har leilighetseiere her forkjøpsrett. Fristen for å tre inn i et bud er 3 uker etter at styret har mottatt melding om forestående salg.

Seksjonseierne skal ha minimum 14 dagers varsel til å påberope seg forkjøpsrett og dette må varsels skriftlig og er bindende.

Seksjonseieren med lengst ansiennitet går først. Om flere har lik – benyttes loddtrekning.

Om garasje plass omsettes sammen med en boligseksjon gjelder ikke forkjøpsrett eller ansiennitetsprinsippet. Den som kjøper en bolig seksjon kjøper garasjeplassen uten forbehold.

Solgte parkeringsplasser skal tinglyses.

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

Sameiet tilrettelegger for ladepunkt til elbil på eiet parkeringsplass i garasjeanlegget. Styret besørger installasjon, mot at eier av parkeringsplassen dekker samtlige kostnader med installasjon, bruk og vedlikehold. Installasjonen følger med ved eierskifte.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. 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.

§4

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring). Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 5

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet. Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Næringsseksjonen – snr 134 kan kun benyttes til parkering.

§ 6

Rettslig rådighet over seksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av tilleggsdeler. Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Korttidsutleie begrenses til 60 dager (lovens strengeste), av hensyn til bomiljø. Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 7

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette ved alminnelig flertall. Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Siste frist for innlevering av saker skal være 30 dager før avholdelse av årsmøtet. Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til alle seksjonseiere og med de tidsfrister som er angitt i eierseksjonsloven. Innkalling kan skje elektronisk ved epost, ved beboerportal, på hjemmeside eller på andre måter. Seksjonseierne plikter selv å gi styret og forretningsfører varsel dersom seksjonseierne skifter adresse. De seksjonseiere som vil ha tilsendt innkalling ved ordinær postgang, kan få dette dersom styret og forretningsfører varsles om dette.

Styret skal tilstrebe å sende innkalling ca 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er bestemt angitt i innkallingen på denne måten. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets beretning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, 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.

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

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

§ 9

Årsmøtets vedtak

Den enkelte seksjon har én stemme i sameiet. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bla:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd, annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i

§ 10.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen. Årsmøtet eller styret i sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for

dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

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, varmtvannsbereder, 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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. Balkonger og rekkverk på

balkonger vedlikeholdes av sameiet, med unntak for balkong- og terrassedekke i annen utførelse enn betong, som vedlikeholdes av seksjonseier.

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

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

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.

Garasjeanlegget vedlikeholdes av Sameiet, selv om plassene inngår i bruksenheter.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Snr. 1 opparbeider, drifter og vedlikeholder alene arealet til bruk for barnehage, herunder gjerde rundt arealet.

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader som utelukkende kommer boligseksjonene til nytte (herunder for eksempel trappevask, heis etc) skal fordeles blant boligseksjonene etter den interne eierbrøken. Tilsvarende skal kostnader som utelukkende kommer snr.1 til gode dekkes av snr. 1.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18.
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, med unntak for bruksrettsområde for barnehage.

Drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles på sameierne i forhold til hvor mange plasser den enkelte sameier eier.

§ 16

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som vil antas å påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensynstas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 17

Ansvar utad

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkeltes bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

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.

I de tilfeller der sameiets forsikring benyttes til dekning av skader i egen seksjon som gjelder forhold der seksjonseier har vedlikeholdsansvaret, skal seksjonseier dekke egenandelen § 19 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 20

Fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 11. mai 1997 nr 37 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.