

Tilstandsrapport

📍 Wilhelm Færdens vei 7B, 0361 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 46, bnr. 52, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 05.09.2024

Rapportdato: 05.09.2024

Oppdragsnr.: 18818-1885

Referansenummer: MW5152

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i 2. etasje, og består av entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering i 2024. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

- Renovering og utvidelse av bad
- Montering av kjøkkeninnredning type Epoq med nye hvitevarer
- Sparkling og maling av vegg- og takflatene
- Nytt/oppgradering av det rørtekniske anlegget
- Montering av nye gulvflater
- Nytt/oppgradering av det elektriske anlegget
- Nye innvendige dører"

Leilighet - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker med antatt oppforet tregulv. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Trapper i betong med terrassobelegg. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brann- (EI30) og lydklassifisert (35 db) entredør. Brannbalkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue/kjøkken som er orientert mot sydvest.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Hvite glatte/profilerte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin. Slukrenne ved vegg i dusjonen. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Epoq med brune fronter, benkeplater i stein, underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Inductionstopp med integrert ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og støpejern. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg i soverom. Boligen er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer tilknyttet til fjernvarme, samt varmekabler i bad. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Innfelte lys i himling i alle rom med unntak av ett soverom. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Sameiet Wilhelm Færdens vei 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 600 939. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Kirkeveien 104 A-B. Wilhelm Færdens vei 7 A-C. Sameiet består av 66 seksjoner. Tomten er på 2582,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 46-52.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

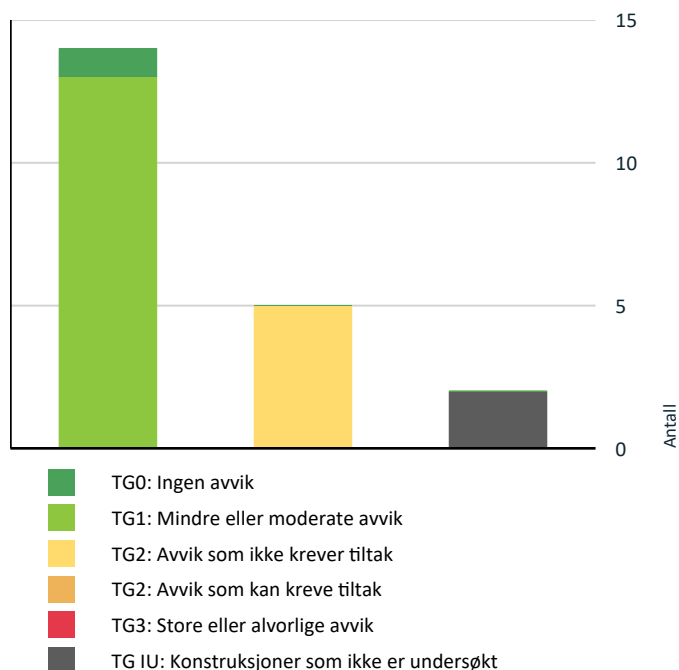
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

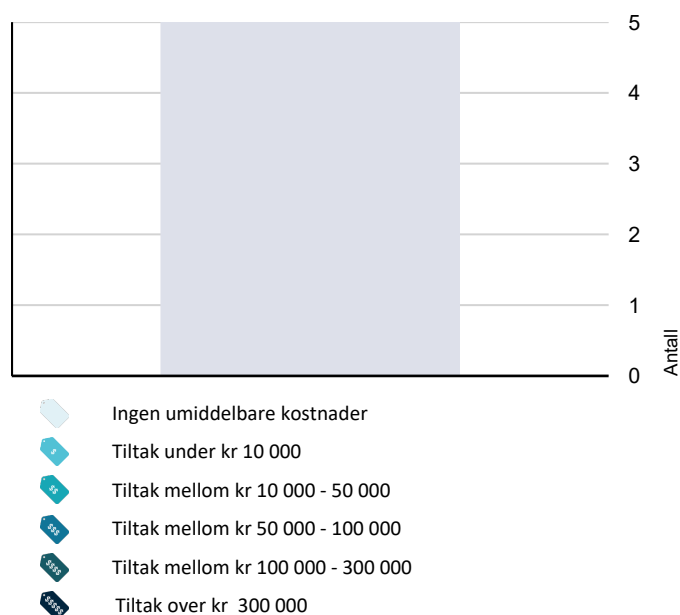
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1936

Kommentar
I følge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Undertegnede har ikke klart og stadfeste produksjonsår på glassrutene.

TG 1 Dører

Brann- (EI30) og lydklassifisert (35 db) entredør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Brannbalkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Balkongen er orientert mot sydvest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong med værslitte overflater og med slitt dekke.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Tilstandsrapport

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i det største soverommet over en lengde på ca. 2 M.

Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar en del av gulvarealet i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte/profilerte innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin. Slukrenne ved vegg i dusjsjonen. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

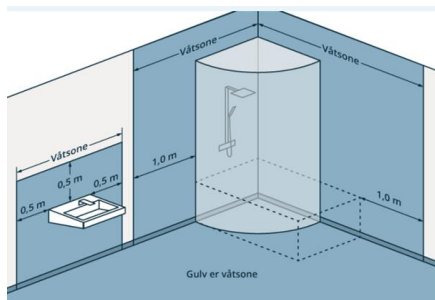
Baderomsdør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, som ikke er egnet til dette formålet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at karm, listverk og baderomsdør fuktbeskyttes til tross for at dette er vanskelig å gjennomføre, avviket er av mindre betydning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggeteknisk forskrift (TEK17).

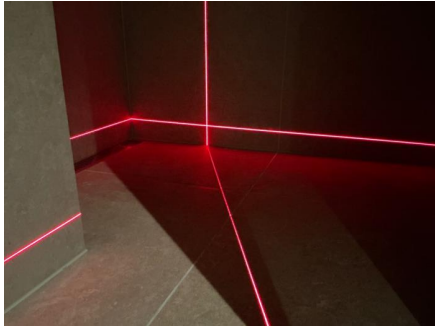
2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Gulv med sveisemembran. Vegger med smøremembran.
På forespørsel har eier opplyst at branncelle ikke ble brutt i forbindelse med utskiftning av sluk.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skapinnredning, speil og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte og naturlig oppdriftsventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført da undertegnede vurderer dette som unødvendig for dette badet. Det presiseres at dette er et avvik i forhold til forskriften. Eier opplyser om at badet ble ferdigstilt for noen dager siden, og har ikke blitt tatt i bruk enda. Diverse dokumentasjon ble fremvist.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Epoq med brune fronter, benkeplater i stein, underlimt oppvaskkum og integrerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Inductionstopp med integrert ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduene. Ventil på yttervegg i soverom. Naturlig oppdriftsventilasjon.

TG IU Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med termostatstyrte radiatorer tilknyttet til fjernvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre radiatorer fra byggeperioden. Radiator har en forventet levetid på 30 - 50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut i fra at radiatorene fungerer i dag, men ut i fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Varmekabler i bad. Innfelte lys i himling i alle rom med unntak av ett soverom.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og diverse vedlegg.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og diverse vedlegg.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og diverse vedlegg.

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Dette er ukjent for selger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei



Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal.

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

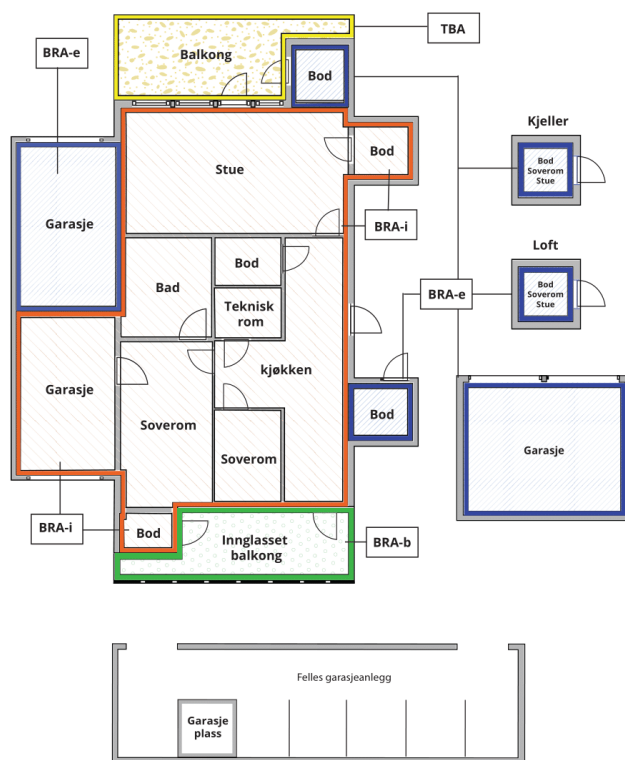
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	65			65	5
Kjeller - Wilhelm Færdens vei 7A		2		2	
SUM	65	2			5
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Kjeller - Wilhelm Færdens vei 7A		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,4 - 2,7 M.

Fellesareal - Wilhelm Færdens vei 7A

Bod i kjeller på ca. 2 kvm, merket "B0201 og 42". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligens planløsning i forhold til tegningene i kommunen. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Tony Martines	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	46	52		25	2582.5 m ²	I følge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Wilhelm Færdens vei 7B

Hjemmelshaver

Martines Tony

Boligselskap

Sameiet Wilhelm Færdens
vei 7

Eierandel

18 / 1000

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

975600939

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Marienlyst/Majorstuen i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde med flott arkitektur. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang med heis. Kort vei til Norges Veterinærhøgskolen, Ullevål sykehus, Tannlegehøgskolen, Lovisenberg sykehus, St. Hanshaugen, Bislett, Blindern og Majorstuen. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med buss og trikk i nærheten. Kort avstand til Bogstadveien med sidegater med mangeartede forretninger kafeer, restauranter, kino, teater og servicetilbud. Kort vei til Frognerparken med rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Wilhelm Færdens vei 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 600 939. Sameiet ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har følgende adresse: Kirkeveien 104 A-B. Wilhelm Færdens vei 7 A-C. Sameiet består av 66 seksjoner. Tomten er på 2582,5 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 46-52.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Støpte betongdekker med antatt oppforet tregulv. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket tegl. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Trapper i betong med terrassobelegg. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Ja
Tegninger		Tegninger fra byggeperioden som ble tilsendt via eiendomsmegler.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring		Datert 03.09.2024.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MW5152>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



EL KRAFT ELEKTRO AS
BROBEKKVEIEN 104
0582 OSLO
WWW.ELKRAFTELEKTRO.NO
POST@ELKRAFTELEKTRO.NO
ORG NR:923215409
DSB REG NR:103836

DOKUMENTASJON FOR ELEKTRISKE INSTALLASJON

- 1.SAMSVARSERKLÆRING
- 2.RISIKOVURDERING
- 3.RAPPORT AV SLUTTKONTROLL

**EL KRAFT ELEKTRO AS****SAMSVARSERKLÆRING**

ELEKTORINSTALLATØR	Tony Martines
FIRMA/NAVN:	El Kraft Elektro AS
KONTAKTPERSON:	Tony Martines
ADRESSE:	Brøbekkveien 104
POSTNR/STED:	0582 Oslo
TELEFON:	99409050
EPOST	post@elkraftelektro.no

OPPDRAKSGIVER	
FIRMA/NAVN:	Niloo Martines
KONTAKTPERSON	Niloo Martines
ADRESSE:	Wilhelm Færdens vei 7B
POSTNR/STED:	0361 Oslo
TELEFON:	
EPOST	

ANLEGGSAÐRESSE	
FIRMA/NAVN:	Niloo Martines
ADRESSE:	Wilhelm Færdens vei 7B
POSTNR/STED:	0361 Oslo

ANLEGG - KONTAKTPERSON		
EIER	BRUKER	ANNET
NAVN:		
Niloo Martines		

ANLEGGSBESKRIVELSE			
Nyanlegg	Utvidelse	Endring.	Måler nr.
		X	Byggeår:
Utført iht:	Utg:		Senere utbedret:
	Annet Beskr:		
Arb. Beskrivelse	Installasjon av nye kurser 15A til bad, vaskemaskin Installasjon av nye kurser 15A til ovn, oppvaskemaskin, kjøkke, stue og soveromene Installasjon av nye kurs 20A til topplate Installasjon av nye komfyrvakt Installasjon av nye led spotter til gang, stue,soverom og bad Full varmekabel med digital termostat til bad Installasjon av nye takpunkter + montering av nye taklampe/hengelampe til sveromene Installasjon av nye stikkontakter til alle romene Installasjon av nye 6veis stikk bak TV Installasjon av nye dimmer og bryter til alle romene Installasjon av nye el vifte til bad med topol bryter Installasjon av nye stikkontakter til hvitevarer Installasjon av nye stikkontakter over kjøkken benk		

VI ERKLÆRER AT PLANLEGGING/UTFØRELSE AV INSTALLASJONEN ER I SAMSVAR MED SIKKERHETSKRAVENE I FORSKRIFT OM ELEKTRISKE LAVSPENNINGSANLEGG. DOKUMENTASJON I HENHOLD TIL GJELDENE REGELVERK ER OVERLEVERT EIER AV ANLEGGET.

Installatør:	
Navn:	Tony Martines
Dato:	
Signatur:	

Tony Martines

05/08/2024

El Kraft Elektro AS
Brøbekkveien 104, 0582 Oslo
Mobil: 99 40 90 50 | DSB nr. 103836
Org.nr: 923 215 409 MVA

**EL KRAFT ELEKTRO AS****RISIKOVURDERING**

ELEKTROINSTALLATØR	
FIRMA/NAVN:	El Kraft Elektro AS
KONTAKTPERSON:	Tony Martines
ADRESSE:	Brobekkveien 104
POSTNR/STED:	0582 Oslo
TELEFON:	99409050
EPOST	post@elkraftelektro.no

OPPDRAUGSGIVER	
FIRMA/NAVN:	Niloo Martines
KONTAKTPERSON:	Niloo Martines
ADRESSE:	Wilhelm Færdens vei 7B
POSTNR/STED:	0361 Oslo
TELEFON:	
EPOST:	

ANLEGGSSADRESSE	
FIRMA/NAVN:	Niloo Martines
ADRESSE:	Wilhelm Færdens vei 7B
POSTNR/STED:	0361 Oslo

ANLEGG - KONTAKTPERSON		
EIER	BRUKER	ANNET
NAVN:		
Niloo Martines		

RAPPORTENS OMFANG
Anleggsdel:

SJEKKPUNKT
ANLEGGSSIKKERHET
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?
Har du nødvendig opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?
Skal oppdraget gjennomføres installasjon av skjult varme?
Har du tatt hensin til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?
Skal oppdraget gjennomføres installasjon i våtrom eller badstu?
Har du tatt hensin til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brud etc.)?
Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensin til spesielle krav dette medfører?
Skal oppdraget gjennomføres installasjon av utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?
Har du tatt hensin til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?
Skal oppdraget gjennomføres uten utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?

	IKKE	KOMMENTAR	
JA	AKTUELT		OK
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			

El Kraft Elektro AS
Brobekkveien 104, 0582 Oslo
Mobil: 99 40 90 50 | DSB nr. 103836
Org.nr: 923 215 409 MVA



EL KRAFT ELEKTRO AS

RISIKOVURDERING

SJEKKPUNKT
PERSONSIKKERHET
Kan oppdraget gjennomføres spenningsløst?
ANLEGGSSIKKERHET 2
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?
Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridig eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?
Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?
KOMPETANSE
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?
EVENTUELT
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?
INFORMASJON
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?

	IKKE	KOMMENTAR	
JA	AKTUELT		OK
X			
X			
X			
X			
X			
X			
X			

RISIKOVURDERT AV:	
Navn:	Tony Martines
Dato:	
Signatur:	

Tony Martines
03.05/2024
El Kraft Elektro AS
Brobekkveien 104, 0582 Oslo
Mobil: 99 40 90 50 | DSB nr. 103836
Org.nr: 923 215 409 MVA

**EL KRAFT ELEKTRO AS****SLUTTKONTROLL**

ELEKTOR/INSTALLATØR	Tony Martines
FIRMA/NAVN:	El Kraft Elektro AS
KONTAKTPERSON:	Tony Martines
ADRESSE:	Brobekkveien 104
POSTNR./STED:	0582 Oslo
TELEFON:	99409050
EPOST	Post@elkraftelektro.no

OPPDAGSGIVER	
FIRMA/NAVN:	Niloo Martines
KONTAKTPERSON	Niloo Martines
ADRESSE:	Wilhelm Færdens vei 7B
POSTNR./STED:	0361 Oslo
TELEFON:	
EPOST	

ANLEGG/ADRESSE	
FIRMA/NAVN:	Niloo Martines
ADRESSE:	Wilhelm Færdens vei 7B
POSTNR./STED:	0361 Oslo

ANLEGG - KONTAKTPERSON		
EIER	BRUKER	ANNET
NAVN:		
Niloo Martines		

RAPPORTENS OMFANG					
SJEKKPUNKT	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	OK
RISIKOVURDERING					
Er det foretatt risikounderetning av anlegget?	X				
MÅLING/PRØVING					
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningforbindelser?	X				
Er det målt isolasjonsmåling? (måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	X				R>1999
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	X				
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	X				
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	X				
Er det målt gulv og veggresistans?	X				
Er det kontrollert spenningsfall?	X				
Er anlegget funksjonstestet?	X				OK
Er det foretatt polaritetskontroll?			X		
VISUELL KONTROLL					
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	X				
Er kabler og utstyr betryggende festet?	X				
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	X				
Er jodelektroden tilkoblet, og har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	X				
Er alle gjennomføringer i brannvegger tettet?	X				
Er kabeltversnit valgt riktig med hensin til spenningsfall og strømføringssevne?	X				<2%
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	X				
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	X				
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	X				
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	X				
Er merking av PEN-, PE og N leder utført?			X		
Er anlegget tilstrekkelig merket?	X				
Er alle tilkoblinger riktig utført?	X				
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	X				
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	X				
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	X				
Er advarselstrekkster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	X				

KONTROLERT AV:	
Navn:	Tony Martines
Dato:	
Signatur:	

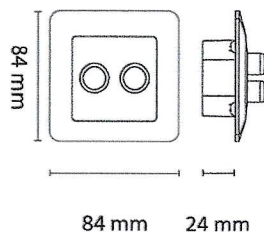
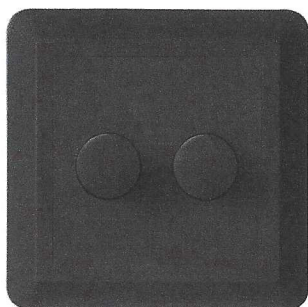
El Kraft Elektro AS
Brobekkveien 104, 0582 Oslo
Mobil: 99 40 90 50 | BCB nr 103836
Org.nr: 923 215 400 MVA

Tony Martines
15/08/2024

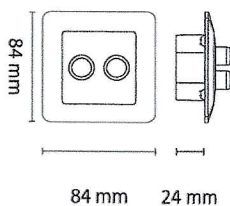
UniDim Duo LED 2x100W 1-pol Sort

Elnr.: 1405958

LUZENSE® Unilamp®



Dobbel universaldimmer for bruk med LED, elektroniske trafoer, glødelamper og 230V halogen. 2 stk. 1-pol trykk/vridimмер. Synskorrigert dimmerkurve optimalisert for LED. Trimmingspotmeter for tilpassning til LED lyskilder og LED drivere. Matt sort dekkramme, sentralskive og ratt. Monteres i enkel veggbox eller påveggsramme, singelmontert eller i kombinasjonsramme. Isolerte bøsninger på tilkoblingsskruer. Driftsspenning: 220-240VAC 50/60Hz, Overstrømsvern. Overtemperaturbeskyttelse. Elektronisk utkobling ved lampefeil.



Teknisk data

Spenning (V)	230
Effekt (W)	100
Last LED (W)	70
Type last	Universal

Utførelse

Farge	Sort
Materiale	Termoplast
IP klasse	20
Dimbar	Ja
Overstrømsvern	Ja
Overtemperaturbeskyttelse	Ja
Montering	Innfelt
DALI	Nei
Antall poler	1
Utforming	Firkantet
Lysverdiminne	Ja
Kompatibel med Amazon Alexa	Nei
Kompatibel med Google Assistant	Nei
Funksjonalitet	Av/På/Dim
Produktfamilie	Unidim

Dimensjoner

Lengde (mm)	84
Bredde (mm)	84
Dybde (mm)	24

HeatReg Sort 3000VA

El-nummer: 140 10 41
EAN: 70 2198820 4 111
SG artikkelnr: 820411

Funksjon

Funksjon:

Elektrisk

Watt: 3000 VA
Strøm i standbymodus: 0.10 W
Spenning: 220-240 V
Frekvens (Hz): 50/60 Hz

Beskyttelse

Isolasjonsklasse: Klasse II

Montering/Tilkobling

Montering: Innfelling, Innendørs
Tilkobling: 1-polet relé

Dimensjoner

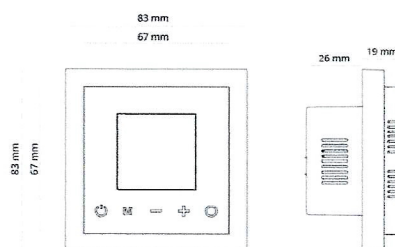
Lengde (mm) L: 84
Bredde (mm) W: 84
Høyde (mm) H: 41
Vekt (kg) rutto/netto: 0.24 / 0.16

Forpakning

Forpakningsstørrelse (mm): 90 x 62 x 90

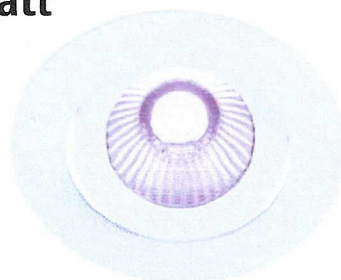


Gulvføler, Romføler, Komfinasjonsføler,
Effektregulator



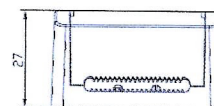
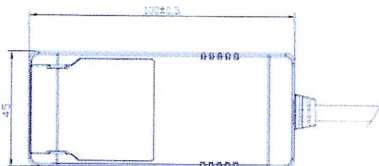
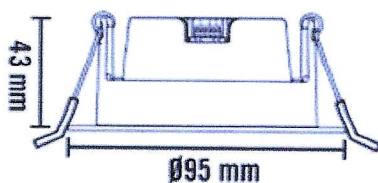
7 0 2 1 9 8 8 2 0 4 1 1 1

Namron Alfa reflektor Downlight 10W matt hvit

El.nr 3220260
EAN: 7070990335379


Teknisk beskrivelse

Lyskilde type	Integrert ikke utskiftbar LED chip 8,3W
Total effekt inkl driver	10W
Optikk	Reflektor
Lumen LED chip (lm)	795
Lumen system (lm)	700
Kelvin	2700
RA indeks	>95
SDCM	≤ 3
Spredning	35°
Dimbar	Ja
Dimmetype	Faseavsnitt
Tiltbar	Ja – 30°
Temperaturområde/maks Ta	50°C
Levetid L80B50/L90B10 ved 25°C (t)	100.000/50.000
Spenning (driver)	230V
Isolasjonsklasse	II – SELV
Kapslingsklasse	IP44
Energiklasse	F
Materiale	Støpt aluminium
Farge	Matt hvit – RAL 9003
Montering	Innfelt
Innfellingsdiameter (mm)	82 – 84
Diameter (mm)	95
Høyde (mm)	43
Maks antall pr sikring (10A B)	115
Vedlikehold	Rengjøres med fuktig klut


IP44


Gyro Spot 9W 570lm 2700K Hvit

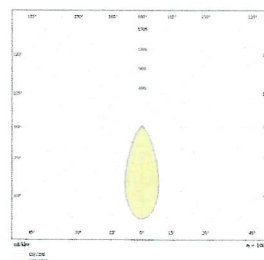
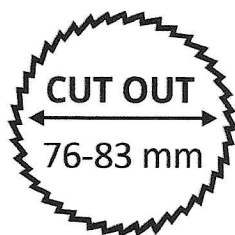
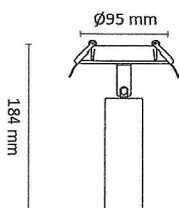
Elnr.: 3221550

LUZENSE® Unilamp®



Dimbar spot/downlight med plate/fjærer for montering delvis innfelt. Kan vris og tiltes i alle retninger. Et ypperlig produkt for bruk i skråhimlinger eller der man ønsker å rette lyset for å belyse objekter.

Platen mot tak gjør det mulig å bytte ut eksisterende standard downlight (Ø76-84mm), med et mer spennende uttrykk. Rent design med kompakte dimensjoner. Utførelse i pulverlakkert aluminium. Fargetemperaturer 2700K, 3000K eller WarmDim(3000-2200K). Hulltak: 76-84mm. Om man ønsker DALI-styring, så kan Gyro Spot benyttes sammen med DALI driveren 6614714.



Teknisk data

Spenning (V)	230
Effekt (W)	9
Lumen/Watt (lm)	63
Lysstyrke (lm)	570
Fargetemperatur (K)	2700
Fargegjengivelse (Ra)	90
SDCM	3
Driver størrelse (mA)	230
Min. omgivelsestemperatur (°C)	-20
Max. omgivelsestemperatur (°C)	+50

Utførelse

Farge	Hvit
Materiale	Aluminium
IP klasse	20
Lyskilde	LED
Isolasjonsklasse	II
Dimbar	Ja
Levetid L70B50 Ta25°	120.000
Levetid L80B50 Ta25°	80.000
Integrert/ekstern driver	Ekstern
Sokkel	LED
Montering	Innfelt
Avdekningsmateriale	Klart glass
Dimmetype	Fasesnitt/Faseavsnitt

TKXP/2R 230V, toleder varmekabelelementer 17W/m

TKXP/2R 200/17

Nexans ref.: 10022330

El. nummer: 1036601

GTIN (EAN 13): 7045210013931

Toleder varmekabelelementer

Beskrivelse

TKXP/2R 200/17 har kald tilleder med tverrsnitt 2x0,5 mm² + J (1,0mm² jord).
Husk å følge installasjonsveiledningen mht. tilkobling.



Standarder

Internasjonal EN 50265;
IEC 60332-1; IEC 60800

Egenskaper

Konstruksjonsegenskaper

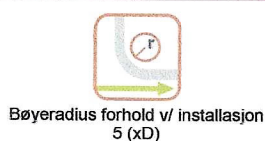
Isolasjon	PEX
Jordtråd	Fortinnet kobber
Ytre kappe	Polyvinylklorid - PVC
Kappefarge	Blå
Skjerm	Bly
Ledertype	Entrådet motstandstråd
Number of conductors	2

Dimensjonsegenskaper

Nettovekt (ca.)	2,6 kg
Høyde	6 mm
Bredde	8,5 mm

Elektriske egenskaper

Nominell effekt	200 W
-----------------	-------



TKXP/2R 230V, toleder varmekabelelementer 17W/m

TKXP/2R 200/17

Elektriske egenskaper

Nominell elementmotstand	264,5 Ohm
Driftsspenning (V)	230 V
Min. elementmotstand	251,3 Ohm
Maks. elementmotstand	291 Ohm

Bruksegenskaper

Elementlengde	11,8 m
Tillederlengde	2,3 m
Bøyeradius forhold v/ installasjon	5 (xD)
Metereffekt	17 W/m
Maks. driftstemperatur ytre kappe	65 °C
Flammehemmende	IEC 60332-1

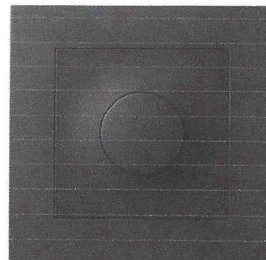

Bøyeradius forhold v/ installasjon
5 (xD)

Flammehemmende
IEC 60332-1



FDV dokument 1410794

Produkt: Plus 315 LED Dimmer SO
El-nummer: 1410794
Vareno: EKO07150
EAN: 17020160715002
Pakningsant.: 5
Farge:



Produktbeskrivelse:

315 LED er en dimmer som benyttes til LED, kapasive og ohmske laster. Dimmeren har den unike egenskapen hvor det er valgfritt og koble til både L og N. Ved bruk av trøblete lamper og/eller ved flimring anbefaler vi å koble til begge fasene. AV/PÅ betjenes med trykk på dimmerknappen. Dimme opp/ned ved å vri på dimmerknappen og kan overstyres via endevender hvis ønskelig. Dimmeren passer inn i standard veggbokser og i alle ELKO kombinasjonsplater. Dimmeren har elektronisk overspenningsvern og kortslutningsvern.

Tekniske spesifikasjoner: Nettspenning: AC 230 V, 50/60 Hz
Glødelamper: 3 - 370 W
230 V halogen-lamper: 3 - 370 W
LV-halogenlamper med elektronisk transformator: 3 - 370 VA
LED (med nøytral kabel): 0 - 200 W (maks. 1.3 A)
LED (uten nøytral kabel): 3 - 200 W (maks. 1.3 A)
Lasttype: Ohmsk og kapasitiv last
Kortslutningsvern: Elektronisk
Driftstemperatur: +5°C til +35°C
Overspenningsvern: Elektronisk
Beskyttelse: 16 A automatsikring (10 A dersom det brukes en terminal til looping)

Målskisse

Koblingsskjema

ELKO AS

E-post: elko@elko.no
Internett: www.elko.no
Bank: 6219.05.15880
Foretaksnr: NO 911 382 563 MVA

Hovedkontor
Sandstuveien 68, NO-0680 Oslo
Postboks 6598 Etterstad, NO-0607 Oslo
Tlf.: +47 67 80 73 00
Faks: +47 67 80 73 01

Fabrikk
Sporpind Industriområde, NO-3340 Åmot
Tlf.: +47 32 78 91 00
Faks: +47 32 78 91 01



SAMSVARERKLÆRING RØRLEGGER ARBEID

Prosjekt:

05.09.2024

Kunde:

Tony Martines
Wilhelm Færdens vei 7B
0361 Oslo

Bad og Kjøkken.

- Demontering og plugging av vann og avløp rør.
- Installasjon av 70 cm Purus avlang sluk med ny plassering i bad., uten å kompromittere branncellen i underetasjen.
- Tilkobling av sanipex ½ tippunion til eksisterende kuleventil (hoved-stoppekran) på kaldt og varmtvann tilførsel, etterfulgt tilkobling av sanipex rør til fordelings-skapet i bad. Tilgjengeligheten til kranene oppnås ved hjelp av inspeksjonsluken.
- Installasjon av sanipex fordelings-skap med fordelere og 2 separate stoppekraner til kaldt og varmtvann over sisternes rammen i bad..
- Etablering av nye Sanipex-kurs med veggbokser til servant, dusj, vaskemaskin og kjøkken. Kurs til innebygd toalett tilkoblet direkte til sisternes ventilen.
- Installasjon og tilkobling av Grohe innbyggingssisterner (innebygd toalett).
- Installasjon av vaskemaskin opplegg (vann og avløp).
- Kjøkkenet: Montering av nytt armatur, vannlås, avløp og oppvaskmaskin.
- Installasjon av dobbelt lekkasjevarsler (kv og vv) under kjøkkenkummen med detektorer.
- Rør-i-rør anlegget ble trykktestet med 15 bar i 2 timer og bekreftet av prosjektleder uten avvik.
- Utført grundig inspeksjon av alle installerte rør og tilkoblinger for å sikre tetthet og korrekt funksjonalitet
- Iverksatt nødvendige sikkerhetstiltak i henhold til gjeldende retningslinjer for rørleggerarbeid.
- Etterstrebet estetisk appell ved nøye plassering av rør og komponenter for å sikre en ryddig og profesjonell presentasjon
- Utført miljøvennlige tiltak ved resirkulering av gamle rør og materialer i tråd med gjeldende miljøstandarder

Vi bekrefter herved at det utførte rørleggerarbeidet er i samsvar med gjeldende forskrifter, normer og kundens spesifikasjoner. Arbeidet ble nøye inspisert og godkjent av prosjektleder, og alle installasjoner ble grundig testet for å sikre korrekt funksjonalitet og lekkasjefri drift.



Hovedkontor:
Rostockgata 24, 0191 Oslo
Telefon: +47 92 82 84 74
www.hjelpbygg.no

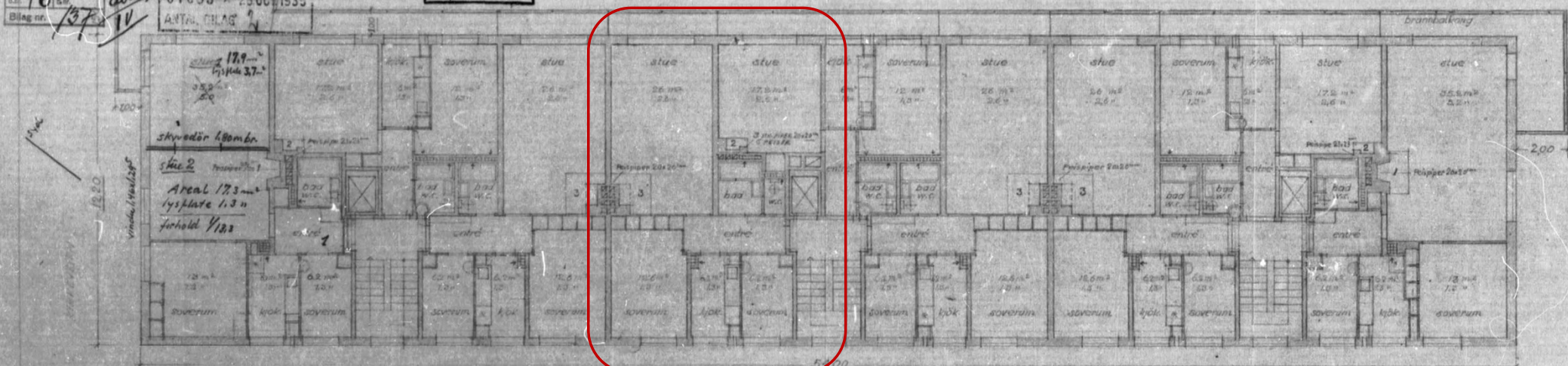


Aker Rengingsvesen
Bl. 46
Bilag nr. 137

gjelder kun 2. etg.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
07055 + 230011935
ANTEN. BLAG 2

AKER HELSERÅD
LOPE NO. 248
20/10 1935



SVERRE POULSEN ARKITEKT M.N.A.L.
STORTINGSGT. 8 V - OSLO - TEL. 24138

MÅLSTOKK: 1/100

DATE: 20/1035

BYGG: *Marientvist 4*
Innrødding leil. 1 II etg.

REV.

TEGN. NR.

MARIENLYST BLOKK 4, PLAN AV 2. ETASJE
SVERRE POULSEN, ARKITEKT M.N.A.L. OSLO 18.2.35

rellet 19.3.35, 6.5.35
29.5.35, 20.6.35.

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21X

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199240167
Adresse	Wilhelm Færdens vei 7 B		
Postnr.	0363	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Tony	Etternavn	Martines

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 ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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 ☐ Vet ikke

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke
Firmanavn El Kraft Elektro AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Helt nytt elektrisk anlegg til leiligheten, inkl nye kurser, komfyrvakt, nye hoved vern og jordfeilautomater, spoter til gangbar, stue og soverom, nye stikkontakter med jord, dimmer og digital termostad.
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Full dokumentasjon fra utførende firma
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Hele anlegget ble kontrollert av El kraft elektro AS.
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
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, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke Kommentar
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 ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 18.08.24 Side 1 av 2

Sameiet Wilhelm Færdens vei 7	Vår ref.:	616/25	Fødselsdato eier:	21.09.1977
Wilhelm Færdens vei 7 B	Type:	Boligsameie		
0361 OSLO	Eiere:	Tony Martines		
Organisasjonsnr: 975 600 939	Seksjonsnr:	25		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 416

Felleskostnader:	Bredbåndstjenester	138
	Felleskostnader	4 712
	Avdrag felleslån	169
	Renter felleslån	397

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	66 063	Gjeld siste årsoppg.: 67 018
Klient ajourf. lån:	3 776 054,46	Klient gj. s. årsoppg.: 3 723 242

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364906459, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.08.2024: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 69

Saldo per 18.08.2024: 3 670 204

Andel av saldo: 66 064

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Martin Holmen

Adresse: KIRKEVEIEN 104 A

Postnr/-sted: 0361 OSLO

Telefon: Mob.: 47875215

E-post: Wilhelm.FV7@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 18.08.2024

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	67 018	Andre inntekter:	735
Annen formue:	35 099	Utgifter:	4 225	

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 25	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1936

Gårds/bruksnr: 46/52 - seksjon:25

Bygningstype: Blokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.08.24 Side 2 av 2

Sameiet Wilhelm Færdens vei 7

Vår ref.: 616/25

Fødselsdato eier: 21.09.1977

Wilhelm Færdens vei 7 B

Type: Boligsameie

0361 OSLO

Eiere: Tony Martines

Organisasjonsnr: 975 600 939

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Polisenr: SP4935054

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje: Oppvarmingstype: Sentralvarme

Heis: Nei

Parkeringstype: Ingen ()

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold: Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
WILHELM FÆRDENS VEI 7B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86496442
7990627

Vår ref (Saksnr):

Dato: 15.08.2024

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 52

Vi viser til bestilling av 20240815 for WILHELM FÆRDENS VEI 7B.

GNR. 46 BNR. 52

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.03.1934.

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

2584 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



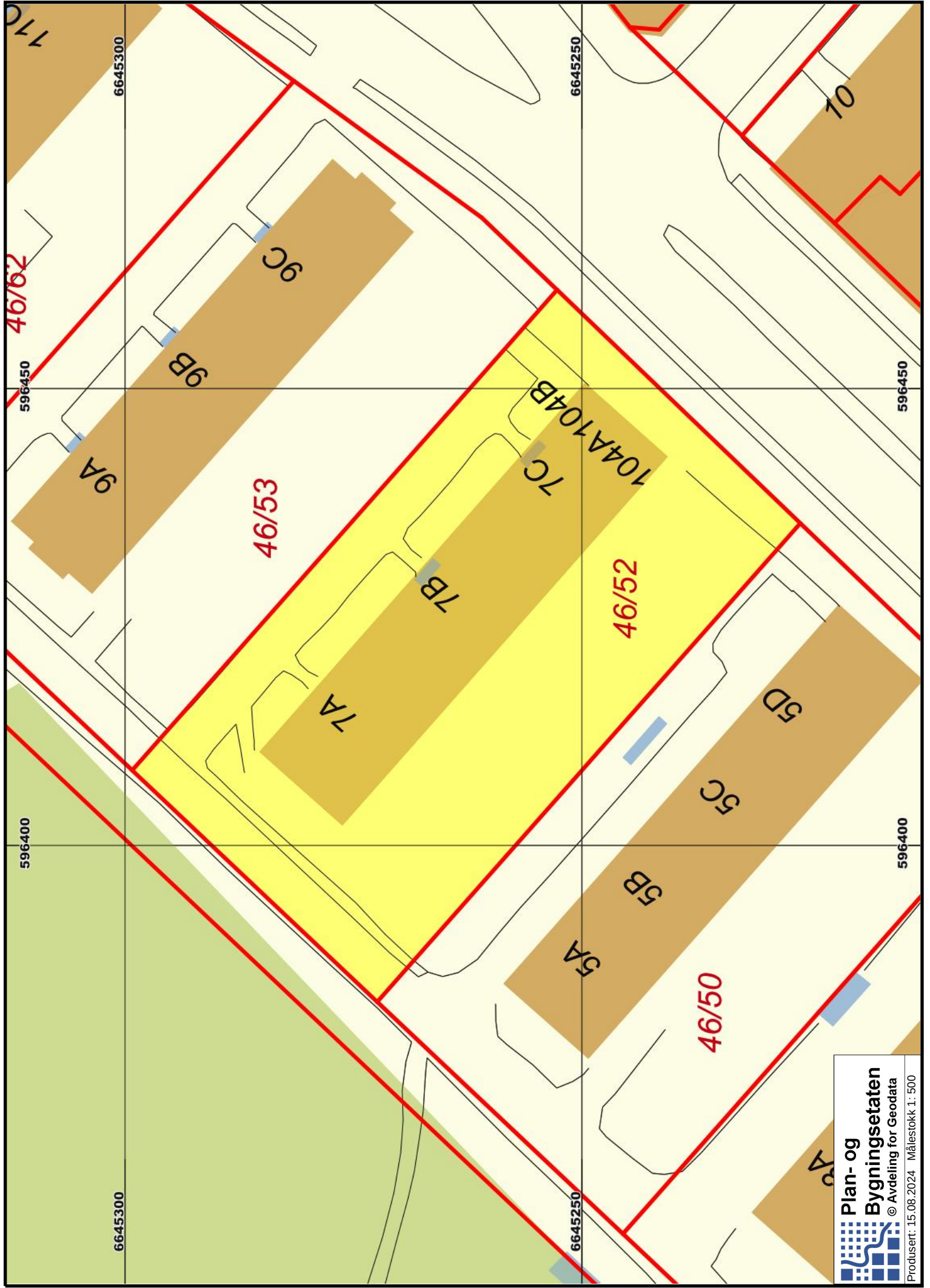
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



SAMEIET KIRKEVEIEN 104 0361 OSLO

HUSORDENSREGLER

Jfr. Lov om eierseksjoner av 04.03.1983, vedtekter for Sameiet Kirkeveien 104 samt Politivedtekter for Oslo by av 25.05.78. Husordensreglene vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.11.90. Oppdatert 10.05.2022.

INFORMASJON OM HUSORDEN M.M.:

1. ALLE BØR TA HENSYN TIL HVERANDRE:

Radio, TV, musikk, video, pianospill o.l. dempes innen kl. 22.00.
Banking, støvsuging, vaskemaskin i leilighet etc. avsluttes før kl. 22.00
Søn- og helligdagsfred respekteres.

2. NABOVARSEL

Det meldes straks i fra til kontaktmann/styremedlem dersom f.eks. aviser/reklame hoper seg opp foran entrédør og beboeren ellers har en ordning at andre fjerner slik post ved bortreise. Dette kan hindre at evt. syke ikke får hjelp, og det forebygger mot innbrudd.

3. SLUK I BAD/AVLØPSRØR I KJØKKEN:

Eier/beboer plikter å holde sluk/avløp åpne.

4. RADIATORER:

Alle radiatorer tappes for luft hver høst samt etter reparasjon på varmeanlegget. NB! Gjelder også ubebodde leiligheter. Tapp ut eventuell luft ved forsiktig oppskruing av tappeventil. Forlat ikke leiligheten lenge med avskrudd radiator vinterstid.

5. VINDUER/BALKONGDØRER:

Åpne vinduer/balkongdører sikres og de lukkes når leilighet forlates.
Utlufting vinterstid: Effektivt og kortvarig. Dette gjelder også vinduer i trappeoppganger.

6. DYREHOLD:

Dyrehold må på ingen måte være til sjenanse for noen av beboerne i huset.

7. MATING AV FUGLER:

Det er forbudt å legge/henge ut mat til fugler på balkonger eller felles uteareale. (Oslo Helseråds påbud).

8. MERKING PÅ ENTREDØR, POSTKASSE, DØRALARMTAVLE:

Ansvarlig for leilighet plikter å få montert navneskilt på nevnte steder senest 4 uker etter overtakelse.

9. UTGANGSDØRER:

Under reparasjoner/oppussing i leilighet har oppdragsgiveren ansvar for at håndverker(e) holder utgangsdøren lukket.

Døralarm/døråpner: Døren åpnes kun for egne besøk.

Sperring av låsen eller regulering/avløfting av pumpen er ikke tillatt.

10. FELLESAREALE INNE I HUSET:

A. Feilplassering.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander, utstyr i trapper, trappeavsatser og kjellerganger.

B. Sykkelpoder:

En for hver oppgang. I disse skal sykler henges opp, med mindre hengestativene er fullt. Annet utstyr/gjenstander skal ikke plasseres på gulvet eller oppå skapene. Skapene skal ha navneskilt og hengelås.

C. Vaskerom med tørkeskaper:

Vaskerommet benyttes i henhold til retningslinjer satt opp i rommet.

Maks tørketid står på tavle i korridor.

Alle vasker og rydder etter seg og tar med seg evt. tomembalasje.

Motto: Ingen skal behøve å rydde/vaske etter andre.

D. Skader på fellesareale:

Skader på trapper, vegger, dører etc. under flytting/oppussing, må straks meldes til styret. Skaden utbedres på egen bekostning.

E. Digital oppslagstavle i 1. etg. benyttes av styret.

11. RENHOLD AV FELLESAREALE:

Renholdet utføres av leiet hjelp, men blir f.eks. heis, trapper, utgangsparti eller kjellerganger tilsølt ved reparasjoner/oppussing/flytting har vedkommende beboer ansvar for å få området rengjort snarest mulig.

Dørmatter:

Beboer må selv sørge for at privat matte, og gulvet under denne, blir rengjort.

12. UTLUFTING:

Utlufting av leilighet må ikke skje via trappeoppgangen.

13. BALKONGER - GENERELT:

Balkonger må ikke tjene som oppbevaringssted til sjenanse for naboer og gjenboere. Det må ikke settes/henges noe slik at det vises over frontveggen (brystningen). Sengetøy/gulvtepper o.l. kan ikke henges til lufting eller ristes utover fra balkonger. Blomsterkasser henges kun på innsiden av frontveggen. Snø fjernes helst og best etterhvert som den kommer. Skillevegger av seilduk, og evtl. markiser, skal ha godkjent samme farge. Eier har ansvar for skillevegg til venstre. Delvis innlukking av balkong med trematerialer o.l. er ikke tillatt. Skillevegger og markiser skal holdes i orden.

14. BALKONGER I 7. ETG. - SPESIELT:

Det skal være lemmer (tremmer) på gulvet. Lemmene skal ikke fjernes unntatt ved rengjøring av gulvet. De beskytter gulvdekket. Oppdages det f.eks. sprekker/forandring på gulvdekket må det straks meldes i fra til styret. Avløpsrenner holdes rene. Snø flyttes fra veggen med kost - deretter ut fra balkongen. Skader på gulvdekket forårsaket av brudd på nevnte regler, kan føre til at eieren av leiligheten må betale for vannskader i egen og underliggende leilighet(er).

15. FASADEN:

Husets fasader skal ikke endres ved f.eks. innsetting av andre typer dører og vinduer.

16. FELLESAREALE - UTENDØRS:

Plener, asfaltert område og skråning mot Kirkeveien 102, bør vi alle hjelpe til å holde rent for rusk og rask. Ved flytting/oppussing/reparasjoner må alt som er "uønsket" straks fjernes fra Kirkeveien 104's område. Container/containerposer kan ikke settes på plen utenfor oppgangene. Ansvarshavende skal kontrollere at dette gjøres tilfredsstillende. Sykkelstativet bør gjester få opplysning om.

17. FELLESANLEGG, RAPPORTERING AV FEIL ETC.

HVOR ER HJELPEN Å FINNE ? Dette kan gjelde f.eks.:

Se evt. vedlegg til husordensreglene samt oppslag på oppslagstavle.

18. KONTAKTPERSONER:

Styret oppnevner kontaktperson for hver oppgang og opplyser beboerne om hvem det er. Kontaktpersonene tar i mot og koordinerer forslag og evt. klager vedr. f.eks. brudd på husordensregler, renhold og vedlikehold.

19. BESKJEDER TIL STYRET OG KONTAKTPERSONER:

Skal være skriftlig.

20. SØPPEL:

Søppel bringes godt innpakket til dunker utenfor kortiden av blokken. Husk sortering.

Vondtluktende avfall pakkes ekstra godt inn før det legges i dunk.

All søppel kan komprimeres endel, f.eks. kan melkekartonger klemmes sammen. Husk at det er mange som skal benytte dunkene.

Stentøy/skarpe gjenstander pakkes først inn i aviser/filler og deretter i plast. Jfr. Oslo Renholdsverk's forskrifter.

Glass og metall legges i grønne containere i Wilhelm Færdens vei.

Batterier leveres på bensinstasjon.

Lysstoffrør kan leveres Oslo Renholdsverk.

Reklame i postkassen tas med i leilighetens søppel.

21. VAKTMESTERTJENESTEN:

Omfatter:

Fyringstjeneste.

Skifting av defekte lyspærer i oppganger, utelamper og fellesrom.

Feie/holde rent det asfalterte området med inngangspartier.

Fjerne evt. søppel fra plener og hekker.

Klippe plener og vanne disse.

Klippe hekker en gang pr. år.

Utføre reparasjoner som naturlig hører under vaktmesters plikter.

NB! Arbeid for beboere (privat) betales etter gjeldende takster.

22. HUSORDENSREGLENE:

Husordensreglene gjelder for beboere og gjester.

De gjelder også for eier som ikke bor i huset under oppussing av leiligheten.

Eier/beboer plikter å informere sine arbeidstakere om aktuelle punkter i husordensreglene.

Husordensreglene leveres alle nye eiere/leietakere umiddelbart etter at forholdet er meldt til forretningsfører. Husordensreglene må holdes ajour.

**HUSORDENSREGLENE SKAL HJELPE TIL ET BEDRE MILJØ INNEN HUSET
OG DERMED TIL AT KIRKEVEIEN 104 BLIR EN TRIVELIG Plass Å BO.**

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 104

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 104

Tid og sted: Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
26.10.2023 kl.10:00 - 27.10.2023 kl. 10:00

Periode for avstemming:
27.10.2023 kl. 12:00 - 29.10.2023 kl. 16:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Sykkelskur

3 Valg av nytt styremedlem

4 Valg av nytt varamedlem

5 Innstallasjon av radioatormålere

6 Orientering fra styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Sykkelskur

Det har lenge vært et stort ønske fra sameiets medlemmer om et trygt sted å oppbevare sykkelen.

Vi har undersøkt flere leverandører og Oslo Fasade har gitt oss tilbudet som ligger vedlagt.

Styret mottok bomiljøstøtte fra USBL, men denne går ut 31.12.2023. Styret kommer derfor på nyåret til å søke denne ordningen på nytt.

Samt søke tilskudd fra Oslo Kommune. Grunnen til at vi ikke søker Oslo kommune i 2023 er fordi denne "potten" er tom og de ba oss søke i 2024.

Styret ber derfor årsmøte om fullmakt til å bygge nytt sykkelskur.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å bygge nytt sykkelskur.

3. Valg av nytt styremedlem

Per har trukket seg fra styrevervet, og varamedlem Siri Foseid har til nå fungert som styremedlem. Siri velges nå formelt inn som styremedlem.

Forslag til vedtak: Siri Foseid velges som styremedlem.

4. Valg av nytt varamedlem

Sameiet trenger ett nytt varamedlem. Mysa Chu stiller til valg.

Forslag til vedtak: Mysa Chu velges som varamedlem.

5. Innstallasjon av radioatormålere

For å møte de økte energikostnadene legger styret fram for det ekstraordinære årsmøte forslag om å installere radiatormålere. Tall fra USBL viser at sameier senker forbruket med opp mot 50 prosent etter installasjon og det blir samtidig en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Du betaler for det du bruker. Styret mener dette er et godt tiltak i riktig retning for å senke utgiftene til sameiet.

Vi skulle også gjerne ønske oss muligheten for å installere målere for varmtvann, men dette er dessverre ikke mulig pr. dags dato.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å installere radioatormålere i sameiet.

6. Orientering fra styret

Til eiere i Sameiet Kirkeveien 104

Jeg ønsker å komme med en kort orientering slik at alle får samme informasjon og dere får et innblikk i hva styret jobber med.

Siden jeg flyttet inn i 2019 har jeg hørt flere snakke om at de ønsker seg nytt sykkelkur, nye skillevegger på balkongene og nye heiser. Etter at jeg ble styreleder for omtrent to år siden har vi opplevd en høy økning på kostnadssiden som igjen har ført til økte felleskostnader.

Styret har den siste tiden jobbet systematisk for å se på hvordan vi kan få gjennomført noen av ønskene. På denne veien har vi oppdaget at sameiet har et etterslep på vedlikehold. En av de viktigste oppgavene for et styret er nettopp å sørge for at bygningsmassen ikke forringer. Det tar vi på alvor og vi ønsker å gjøre alle tiltak så kostnadseffektive og nøkterne som mulig.

Det gjør vi ved å samkjøre reparasjoner av blant annet ringeklokker/portelefoner. og ved å ettergå alle løpende avtaler som heisvedlikehold, vaktmestertjenester og forsikring.

En av tiltakene sameiet har gjort er å lage en vedlikeholdsplan i samarbeid med USBL. Vi har fått god oversikt over hva som bør prioriteres. Blant annet skal vi gjøre et forprosjekt for å avdekke behovet for vedlikehold av balkongene, det vil si en undersøkelse av betongen og armeringen. Flere eiere melder om sprekker og stein som faller ned. Derfor har ikke nye skillevegger kommet siden vi heller ønsker å samkjøre dette til et prosjekt, som igjen vil spare sameiet for midler og forhåpentligvis øke verdien på bygningsmassen.

Et annet forprosjekt vi skal gjennomføre er undersøkelse av rør og VVS-infrastruktur. Vi vet enda ikke hvordan tilstanden er og om dette kreves, men inntil vi har fått rapport fra USBL så anbefaler jeg at eierne kun gjennomfører nødvendige utbedringer og vedlikehold på badetrom. Mer informasjon kommer når dette er klart.

For å møte de økte energikostnadene legger styret fram for det ekstraordinære årsmøte forslag om å installere radiatormålere. Tall fra USBL viser at sameier senker forbruket med opp mot 50 prosent etter installasjon og det blir samtidig en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Du betaler for det du bruker. Styret mener dette er et godt tiltak i riktig retning for å senke utgiftene til sameiet.

Vi skulle også gjerne ønske oss muligheten for å installere målere for varmtvann, men dette er dessverre ikke mulig pr. dags dato.

Så til slutt, nytt sykkelkur og heiser er fortsatt på vår liste. Vi skal sammen med prosjektavdelingen i USBL se på løsninger og lage en langsiktig plan som er forutsigbar. Denne legges fram for dere når den er ferdigstilt.

Vennlig hilsen

Styret v/ styreleder Martin Holmen

Forslag til vedtak: Årsmøte tar orienteringen til orientering.



Energiserviceavtale Målerdata **Kirkeveien 104B**

Følgende energiserviceavtale inngås mellom

MELLOM LEVERANDØR:

Techem Norge AS
Dicks vei 10b
1366 Lysaker
Org. nummer: 992 327 669

KONTAKTINFO LEVERANDØR

Techem Norge AS
Telefon: 22 02 14 59
E-post: kundeservice@techem.no

OG KUNDE:

Boligselskap:
Adresse:
Post nr./sted:
Org.nr:
Anleggsadresse:
Forretningsfører:

KONTAKTINFO KUNDE:

Navn:
Telefon:
E-post:

Kontakt forretningsfører:

KUNDENS ANLEGG:
Antall seksjoner:

60 stk. boenheter
0 stk. næringslokaler
0 stk. fellesarealer

Type målere:

☐ Energimålere
☐ Varmt tappevannsmålere
☐ Kaldt tappevannsmålere
☒ Radiatormålere
☐ Strømmålere

Type energikilder:

☐ Fjernvarme til Oppvarming og varmt tappevann
☐ Strøm til oppvarming og varmt tappevann. Varmepumpe? ☐
☐ Individuelle strømmålere til seksjoner
☐ Annet (olje, gass, pellets, komm. vann etc.) Vennligst spesifiser:

Endelig antall seksjoner bestemmes av hva som til enhver tid er registrert i Techem sitt sentrale system.

1. GJELDENE BESTEMMELSER

Denne avtalen, sammen med generelle kontraktsvilkår, regulerer de forhold og vilkår som partene har blitt enige om.

2. LEVERANDØREN SITT ANSVAR:

Partene er enige om at Techem skal utføre følgende på kundens anlegg:

- 2.1. Drift av måleranlegg samt fjernavlesningsutstyr levert av Techem fra programmeringstidspunkt.
- 2.2. Foreta fjernavlesning av Techem-målere for den enkelte boenhet/seksjon. Avlese i henhold til punkt 6 i avtalen og gjøre data tilgjengelig for kunde/forretningsfører. Kontrollere at det innkommer målerdata på anlegget.
- 2.3. Gjøre målerdata tilgjengelig for eksport i avtalt format via SFTP, API eller portal.
- 2.4. Foreta førstegangsregistrering av oversendte e-postadresser til beboere for å gi adgang til portal eller app. Oppdatere og vedlikeholde adgang til portal og app, forutsatt at Leverandør mottar nødvendig informasjon ved eierskifter.
- 2.5. Gi telefonsupport til boligselskapets forvalter, styret og beboere ved behov.

3. KUNDEN SITT ANSVAR:

Partene er enige om at kunden forplikter seg til å utføre følgende:

- 3.1. Melde fra omgående ved feil på anlegg eller endringer av betydning for tjeneste.
- 3.2. Sørge for tilgjengelig abonnement eller dekke kostnader ved datatransmisjon til leverandørens modem ved TSS. Se punkt 6 gjeldende priser. Se også generelle kontraktsvilkår.
- 3.3. Kunde har det generelle vedlikeholdsansvaret for vann- og varmeanlegg.
- 3.4. Dersom det er valgt tilgang til beboerapp må Techem fortløpende få beskjed om eierskifter. Dette for å stenge tilgang til utflyttede og gi tilgang til ny eier/innflytter. Techem må da ha oppgitt følgende informasjon: Leilighets-id, Navn på utflyttede eier, Navn på ny eier, epost og mobil nr.

4. BETINGELSER OG KONSEKVENSER

- 4.1. Techem kan ikke garantere for kvaliteten i målerverdier, eller levere sin del av tjenesten i tråd med denne avtalen, før idriftsettelse av anlegg er ferdigstilt av Techem. Med ferdigstilt menes at både programmering og teknisk kontroll er utført, av både målere og TSS.

- 4.2. Eventuelle feil på måleutstyr grunnet feil montering av målere utført av andre enn Techem, eller som er forårsaket av ytre eller indre påvirkning på måleutstyret, herunder, men ikke begrenset til sabotasje, hæverk, smuss i vannledningsnett, skader forårsaket av vannlekkasjer, lynnedslag, tilbakeslag i anlegg, uriktig bruk eller misbruk av anlegget, forurensning, frostskafer eller andre feil på anlegg som kan forårsake skader på elektroniske eller mekaniske delene av måleutstyret, er Kundens ansvar.
- 4.3. Dersom det av diverse tekniske årsaker skulle mangle målerdata grunnet misbruk, tildekking, hæverk eller annen oppstått skade på teknisk utstyr som er ervervet av og/eller montert hos Kunden er dette kundens ansvar.
- 4.4. Eventuell avregning basert på manuelle måleravlesninger før ferdigstilt idriftsettelse av Techem, må avtales direkte mellom Kunde og Forretningsfører. Eventuelt manuelt arbeid bestilt utført av Techem i forbindelse med håndtering av historiske målerverdier, f.eks. ved uthenting av historiske data på målere montert før idriftsettelse, vil faktureres etter medgått tid.
- 4.5. Vi ber om forståelse for at tilgang til portaler gis først når anlegget er ferdigstilt og gjennomgått Techem sin interne eiendomskontroll, av hensyn til adgang til data og personvern. Grunnet stor mengde informasjon til kvalitetssikring vil dette ta ekstra tid ved førstegangs opprettelse.
- 4.6. Om det avdekkes manglende målerverdier eller feil på måler, forbeholder Techem sett retten til å iverksette servicearbeid uten forvarsel for å sikre et velfungerende anlegg.
- 4.7. Techem gis med denne avtalen tillatelse til å dele Kundens målerdata og målernummer med Kundes valgte forretningsfører eller faktureringspartner, med formål om å avregne og fakturere forbruk.
- 4.8. Det må påregnes perioder hvor portaler er utilgjengelig eller ikke har data grunnet vedlikehold og oppdateringer.

5. FAKTURERINGSLØSNING AV AVREGNINGER

Det er i dette prosjektet avtalt at Kunden selv skal stå for avregnings- og faktureringsløsning via sin forretningsfører. Forholdet reguleres i egen avtale mellom boligselskap og forretningsfører.

Spørsmål knyttet til selve fakturaen og innbetaling av faktura, betingelser, bortkommet faktura og utsending av ny faktura, betalingsfrist, betalingsutsettelse med videre skal stilles til Forretningsfører.

Tekniske spørsmål om måleutstyr, avlesning, feil på måler, skadet måler, demontering av måler og lignende stilles til Techem AS på vår kundetelefon: 2202 1459 (tastvalg 4) eller e-post kundeservice@techem.no.

6. GJELDENDE PRISER OG PROSEDYRER

Energiserviceavtale inkludere drift av målere og fjernavlesningsutstyr levert av Techem. Dette inkludere avlesning, tilgjengeliggjøring av målerdata for fakturering, support til administrasjon og kunden ved behov.

Energiservice avgift:

Daglig avlesning og oppdatering av data.

- Daglig avlesning: kr 220,- eks. mva. pr. seksjon pr. år.

Skjæringsdato: 31.12.

TSS kommunikasjon (faktureres Kunden)

Dette er for å dekke direkte utgifter knyttet til transmisjon av data via mobilnettet. Techem står for abonnement og beløp skal dekke kostnader opp for daglig transmisjonen av data fra Kundens anlegg.

- Fastpris transmisjonskostnad kr 20,- pr. år pr. seksjon eks. mva.

Minimums totalkostnad kr 1000,- pr. år eks. mva.

Beboerapp (faktureres Kunden)

Techem sørger for tilgjengelig app-tilgang til samtlige seksjoner for presentasjon av målerdata. Frekvens på oppdatering av målerdata styres av valgt avlesningsløsning.

OBS: Techem er avhengig av å få oversendt melding om eierskifte med ny epostadresse til ny eier. Se punkt 3.4.

- Beboerapp fastpris kr 60,- eks. mva. pr. seksjon, pr. år.

Ja

Nei

Tilgang til beboerapp kan ikke gis enkeltvis, men må gis alle seksjoner samlet.

Servicearbeid (faktureres Kunden)

All servicearbeid faktureres etter medgått tid og materiell. Reisetid faktureres med ordinær timepris pr time samt at det påløper kr 4,50 i kjøregodtgjørelse pr. km. Direkte utgifter knyttet til overnevnt servicearbeid faktureres etter regning/kvittering. Dette kan være medgått materiell, bomring, parkering eller andre former for kostnader.

- Servicearbeid pr. påbegynte time kr 900,- eks. mva.

Informasjon om gjeldende målerdata-tjenesteprosedyre:

1. Techem drifter måleranlegget ved å daglig avlese samtlige målere levert av Techem. Techem foretar jevnlig avlesningskontroller av målerverdier og iverksetter servicearbeid uten forvarsel ved manglende målerverdier eller feil på måler, for å sikre et velfungerende anlegg.
2. Ved bestilling av kontroller eller service-, garantioppdrag er Techem avhengig av å få tilsendt oppdatert kontaktinformasjon til berørte beboere. Kan oppdateres fortløpende i Administratorportalen.
3. Målerdata vil tilgjengeliggjøre data til styret i Administratorportalen for eventuelt viderebehandling og analyser, samt sørge for oppdatert informasjon i Beboerapp der dette er valgt. Techem må bli oppdatert på eierskifter for å opprettholde adgang til korrekt beboer i Beboerappen.
4. Techem vil også fortløpende gjøre målerdata tilgjengelig via portal og/eller SFTP til forretningsfører.
5. Forretningsfører registrerer målerdata i sitt regnskapssystem og avregner basert på forbruk i avregningsperiode.
6. Beboere med målertekniske spørsmål (måling, målerdata, avlesninger etc. kontakter Techem. Spørsmål angående innkreving/utbetaling stilles forretningsfører eller valgt faktureringspartner.

GENERELLE KONTRAKTSVILKÅR

1. Definisjoner

Avtalen: Energiserviceavtalen med bilag

Kunden: Den person, selskap eller organisasjon som er oppgitt som kunde

Leverandøren: Techem Norge AS

2. Leveransens omfang

Se under punkt 2, 3, 4, 5 og 6 i avtalen.

3. Motstrid

Ved motstrid går Energiserviceavtalen foran Generelle kontraktsvilkår.

4. Varighet og opphør

Avtalen trer i kraft fra signeringstidspunkt og gjelder i 1 år fra oppstart av tjeneste i henhold til Avtalen. Avtalen kan skriftlig sies opp med 3 måneders varsel. Avtalen fornyes automatisk med 12 måneder av gangen om ingen av partene sier den opp.

5. Teknisk utstyr

Avtalen baserer seg på utstyr som allerede er levert. Det er videre en forutsetning at eventuell utskiftning / erstatning og hel eller delvis ettermontering av slikt utstyr blir foretatt av Leverandøren eller en som Leverandøren utpeker.

Leverandøren har ikke noe ansvar for misbruk, tildekking, hærverk eller annen oppstått skade på teknisk utstyr som er ervervet av og / eller montert hos Kunden.

6. Kundens plikter

6.1 Kommunikasjon

6.1.1 TSS

Techem sørger for GSM/GPRS kort til kommunikasjon hvilket har transmisjonskostander med fastbeløp pr. år. Kostnader faktureres kunden

6.1.2 Ladeanlegg og Mbus anlegg

Kunden skal holde telefonlinje for modem eller kommunikasjonslinje for IP eller GSM/GPRS abonnement i umiddelbar nærhet av leverandørens sentral på anlegget.

6.2 Kundens kontaktperson

Kunden skal videre oppgi minst 1 stk. ansvarlig kontaktperson samt informere Leverandøren om eventuelle senere endringer i forhold til hvem som er ansvarlig kontaktperson.

7. Leverandørens plikter

Leverandøren skal levere de tjenester, og innenfor de rammer, som fremgår av avtalens punkt 2.

8. Pris og betalingsbetingelser

8.1 Fakturering, forfall og forsinkelsesrenter

Avtalen faktureres forskuddsvis hvert år pr 1. januar, med unntak av utskifting av utstyr utover det som inngår i avtalen og etter avtale med kunde samt eierskifteavgift. Dette vil bli fakturert etterskuddsvis. Betalingsforpliktelser er etter faktura pr. 30 dager. Ved for sen betaling belastes forsinkelsesrenter i henhold til Lov om renter ved forsinket betaling mv.

8.2 Offentlig avgifter

De priser som fremgår av Avtalen eksklusive merverdiavgift. Om det etter Avtalens inngåelse blir vedtatt endringer i skatter og/eller avgifter, eller skjer endringer i det offentlige praksis som får virkning for leveransen av ytelsene, blir dette å belaste Kunden.

8.3 Prisendringer

Priser kan første gang endres 12 måneder etter oppstart av Avtalen. Priser kan deretter endres pr 1. januar hvert år basert på økninger i henhold til årlig konsumprisindeks (KPI, 2015=100). Priser kan økes utover økningen i konsumprisindeks (KPI, 2015=100) dersom Leverandøren kan dokumentere vesentlige økte kostnader i forbindelse med leveranse av ytelsene, eller dersom generell markedspris for tilsvarende ytelser stiger i vesentlig grad.

Økninger i pris i henhold til KPI vil ikke varsles. Økninger utover dette vil varsles med 3 måneders varsel før endring finner sted.

9 Reklamasjon

Den part som vil påberope seg at Avtalen er misligholdt må omgående reklamere skriftlig overfor den annen part etter at vedkommende fikk, eller burde ha fått, kjennskap til misligholdet.

9.2 Mislighold

Mislighold foreligger dersom en av partene ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til Avtalen, og dette ikke skyldes forhold som nevnt i pkt. 10, eller forhold som den annen part har ansvaret eller risikoen for. Ved mislighold skal den part som er i mislighold gis en mulighet, innen en rimelig frist, til å rette forholdet.

9.3 Prisavslag og erstatning

Dersom en av partene til tross for gjentatte forsøk ikke har klart å avhjelpe det påberopte misligholdet, kan den berørte part kreve et forholdsmessig prisavslag.

Partene har for øvrig rett til å kreve erstatning av den annen part for ethvert dokumentert direkte økonomisk tap som er en påregnelig følge av at Avtalen er misligholdt, med mindre parten kan påvise at misligholdet ikke skyldes vedkommende. Ved utmåling av eventuell erstatning legges vanlig norsk erstatningsrettslig praksis til grunn. Ansvar for hver av partene er likevel begrenset til et beløp som svarer til det vederlag, uten merverdiavgift, som Kunden skal betale etter Avtalen.

Indirekte tap, konsekvenstap eller tap for følgeskade dekkes ikke.

9.4 Heving

Dersom det foreligger et vesentlig mislighold, kan den part som påberoper seg misligholdet, etter å ha gitt et skriftlig varsel og rimelig frist til å bringe forholdet i orden, heve hele eller deler av Avtalen med øyeblikkelig virkning og kreve erstatning som nevnt ovenfor. Et betalingsmislighold utover 30 dager anses som vesentlig mislighold.

10. Force Majeure

Skulle det inntreffe en ekstraordinær situasjon som ligger utenfor partenes kontroll, og som umuliggjør oppfyllelse av plikter etter denne Avtalen, og som etter vanlige kjøpsrettslig regler må regnes som force majeure, skal motparten varsles om dette uten ugrunnet opphold. Den rammede parts forpliktelser suspenderes så lenge den ekstraordinære situasjon varer. Den annen parts motytelser suspenderes i samme tidsrom.

11. Overdragelse av rettigheter og plikter

Leverandøren kan overdra Avtalen uten skriftlig varsel til annen part dersom annen part leverer i henhold til Avtalen på like betingelser. Leverandøren står fritt til å bruke underleverandører ved innfordring av utestående fakturaer mv, dersom slike tilleggstjenester er avtalt.

12. Taushetsplikt

Leverandøren, dennes ansatte og konsulenter som brukes som underleverandører skal holde all informasjon som erverves om Kunden i tilknytning til Avtalen, konfidensielt. Relevant personer vil alle signere på særskilte taushetserklæringer om dette. Taushetsplikt som nevnt skal også gjelde etter Avtalens opphør.

13. Personvern

Techem Norge AS behandler personopplysninger i overensstemmelse med EUs personvernforordning(GDPR) og det til enhver tid gjeldende nasjonale lovverk som omfatter personvern. Techem Norge AS behandling av personopplysninger formuleres gjennom vår Databehandlingsavtale, denne utgjør en integrert del av alle våre avtaler. Databehandlingsavtalen er tilgjengelig på www.techem.no.

14. I forbindelse med digital kommunikasjon er det kundens ansvar å oppgi en gyldig e-mailadresse til Techem Norge AS.

15. Markedsføring

Begge parter kan fritt bruke denne Avtalen i sin markedsføring eller på annen måte reklamere offentlig eller gi offentlig informasjon om Avtalen, så lenge ikke dette strider mot konfidensielle eller taushetsbelagte forhold.

16. Rettsvalg

Partenes rettigheter og plikter bestemmes i sin helhet av norsk rett. Avtalt verneting er Oslo tingsrett.

17. Tvister

Dersom det oppstår en tvist om tolkningen eller rettsvirkningen av Avtalen, skal denne tvisten først søkes løst ved forhandlinger. Fører dette ikke fram innen 1 måned, regnet fra den dag forhandlinger skriftlig er blitt krevd fra en av partene, skal saken i stedet avgjøres ved dom. Tvister mellom partene fritar i seg selv ikke partene fra å oppfylle sine forpliktelser.

Denne avtalen er opprettet i 2 likelydende eksemplarer og begge parter har mottatt hver sitt eksemplar.

Sted og dato:

Techem Norge AS	[Boligselskap]	[Boligselskap]
Melissa Hornsletten	Siri Foseid	
Account Manager	Styreleder	Styremedlem

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 104

Tid og sted: Torsdag 30.03.2023 kl. 18:00 - NRK Østlandssendingen - Sandakerveien 24C

Ring Martin Holmen dersom dere ikke finner frem på telefon 478 75 215

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nye vedtekter for Sameiet Kirkeveien 104

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 80.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nye vedtekter for Sameiet Kirkeveien 104

Styret har utarbeidet nye vedtekter med utgangspunkt fra Usbl's standardmal. Hensikten er en harmonisering i forhold til eierseksjonsloven. De gamle vedtektene var hjemlet i det gamle lovverket.

Det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekter.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar de nye vedtektene som er framlagt for årsmøte.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Solveig Irene Kjølsund (på valg)
Styremedlem, Mikkel Hilde Haslum (på valg)
Styremedlem, Martin Holmen (på valg)
Varamedlem, Thomas Hagness (på valg)
Varamedlem, Per Mejlænder Brynning (på valg)

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder for Sameiet Kirkeveien 104.

Martin Holmen stiller til valg som leder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Begge styremedlemmene stiller til valg, og det skal velges to nye styremedlemmer.

Benedicte Heitmann Akerø stiller til valg som styremedlem.

Per Bryning stiller til valg som styremedlem.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmene er på valg, og det skal velges to nye varamedlemmer.

Ragnhild Vetrhus Sørli stiller til valg som varamedlem.

Siri Foseid stiller til valg som varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 082 604	591 688
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	66 144	-651 864
Tilbakeføring av avskrivning	35 875	35 875
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-130 912	1 106 906
B. Endring arbeidskapital	-28 893	490 917
C. Arbeidskapital	1 053 711	1 082 604
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Fakturakrav boligselskaper	25 474	25 474
Restansekonto	21 931	10 078
Mellomregning finansieringsforetak	0	3 813
Andre kortsiktige fordringer	230	264
Forskuddsbetalte forsikr.premie	49 915	43 869
Periodiserte honorarer	9 920	0
Andre forskuddsbet. kostnader	45 370	41 470
Andre bankinnskudd	96 346	95 710
Driftskonto	1 164 224	1 356 082
Leverandører	-188 433	-284 678
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 124	-728
Andre påløpte kostnader	-3 120	0
Påløpte energikostnader	-167 013	-202 180
Forskudd / overdekning	-10	-6 570
Arbeidskapital	1 053 711	1 082 604

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2022 Sameiet Kirkeveien 104

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 846 836	2 705 248	3 227 152	2 843 110
Sum leieinntekt		2 846 836	2 705 248	3 227 152	2 843 110
Sum inntekt		2 846 836	2 705 248	3 227 152	2 843 110
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	12 000	12 000
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	35 875	35 875	36 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	983 527	1 011 481	680 000	1 300 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	266 909	289 125	329 200	330 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	456 307	439 483	452 000	521 120
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	4 500	6 750	5 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	10 671	10 539	11 000	11 000
Reparasjon og vedlikehold	9	288 281	919 800	494 000	494 000
Revisjonshonorar		6 459	6 259	6 500	6 600
Forretningsførerhonorar		107 489	103 653	105 000	110 000
Andre honorar	10	1 984	11 440	1 000	1 000
Kontorkostnad		0	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		268 321	238 419	257 000	275 000
Forsikringer		104 656	96 435	99 700	116 000
Andre kostnader	11	7 106	1 702	17 000	6 000
Sum kostnad		2 633 364	3 262 241	2 587 400	3 272 720
Driftsresultat		213 472	-556 993	639 752	-429 610
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 737	659	0	0
Rentekostnad		159 065	95 531	82 000	173 950
Netto finansposter		147 329	94 872	82 000	173 950
Årsresultat		66 144	-651 864	557 752	-603 560
Overført sameiekapital		66 144	-651 864	0	0
SUM OVERFØRINGER		66 144	-651 864	0	0

Balanse 2022 Sameiet Kirkeveien 104

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	3	292 980	328 855
Sum anleggsmidler		292 980	328 855
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		21 931	10 078
Kundefordringer		25 474	25 474
Andre kortsiktige fordringer	12	230	4 077
Forskuddsbetalte kostnader		105 205	85 339
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 260 570	1 451 792
Sum omløpsmidler		1 413 411	1 576 760
SUM EIENDELER		1 706 391	1 905 615

Balanse 2022 Sameiet Kirkeveien 104

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 487 089	-2 553 233
Sum opptjent egenkapital		-2 487 089	-2 553 233
Sum egenkapital	13	-2 487 089	-2 553 233
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	3 833 780	3 964 692
Sum langsiktig gjeld		3 833 780	3 964 692
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10	6 570
Leverandørgjeld		188 433	284 678
Påløpne renter		1 124	728
Annen kortsiktig gjeld	15	170 133	202 180
Sum kortsiktig gjeld		359 700	494 156
Sum gjeld		4 193 480	4 458 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 706 391	1 905 615

Sted: _____

Dato: _____

Solveig Irene Kjølund
Styreleder

Martin Holmen
Styremedlem

Mikkel Hilde Haslum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 347 515	2 309 040
3609 Leie parkering	14 880	14 560
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	201 960	201 960
3650 Innkrevde felleskostn. renter	149 613	87 702
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	132 868	91 986
Sum	2 846 836	2 705 248

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	80 000	80 000
Sum	91 280	91 280

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Avfallsanlegg	Avfallsanlegg 2
Anskaffelseskost pr.01.01 :	379 375	158 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	379 375	158 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	172 826	72 319
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	206 549	86 431
Årets avskrivninger :	25 292	10 583
Anskaffelsesår :	2016	2016
Antatt levetid i år :	15	15

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	82 674	89 602
6260 Fjernvarme	900 854	921 879
Sum	983 527	1 011 481

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	147 360	141 044
6340 Heisalarm	7 236	34 728
6360 Annet renhold	17 687	10 373
6361 Fast renhold	68 014	63 484
6364 Matteleie	5 756	6 581
6391 Snømåking/strøing/feing	895	0
6392 Containerleie/tømming	12 948	14 864
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 013	18 052
Sum	266 909	289 125

Konto 6360 gjelder renhold av brønn.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	456 307	439 483
Sum	456 307	439 483

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	4 500	6 750
Sum	4 500	6 750

Lisenskostnadene gjelder årsavgift for Styretavla.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	0	229
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 671	8 986
6552 Driftsmateriell	0	1 324
Sum	10 671	10 539

Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	0	264 962
6603 Vedlikehold elektro	0	2 825
6605 Vedlikehold fellesanlegg	8 445	25 800
6607 Vedlikehold bad	0	45 085
6610 Andre vaktmestertjenester	8 313	0
6611 Vedlikehold heiser	235 709	549 131
6617 Vedlikehold brannvernustyr	33 842	30 966
6643 Glassarbeid/Vindu	0	1 031
6644 Fasade/balkonger	1 150	0
6648 Vedlikehold dører og porter	822	0
Sum	288 281	919 800

Note 10 - Andre honorarer

	2022	2021
6716 Honorarkostnader øvrige	1 984	11 440
Sum	1 984	11 440

Konto 6716 gjelder meglerhonorar til Pensum Forsikringsmegling.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7770 Betalingskostnader	1 036	980
7773 Omkostninger innkreving	6 070	728
7795 Husleietap	0	-6
Sum	7 106	1 702

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	3 813
1570 Andre kortsiktige fordringer	230	264
Sum	230	4 077

Renter fra Klare Finans for 2021. Rentene blir utbetalt første kvartal i 2022.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 553 233	66 144	-2 487 089
Sum opptjent egenkapital	-2 553 233	66 144	-2 487 089
Sum egenkapital	-2 553 233	66 144	-2 487 089

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinans. 98888
Lånenummer:	16364906459
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 964 692
Avdrag i perioden:	130 912
Lånesaldo 31.12:	3 833 780
Saldo 5 år frem i tid:	3 164 742

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364906459	12	76 676	920 112
	6	69 008	414 048
	19	65 174	1 238 306
	2	57 507	115 014
	3	49 839	149 517
	19	46 005	874 095
	1	30 670	30 670
	4	23 003	92 012

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	167 013	202 180
2980 Andre påløpte kostnader	3 120	0
Sum	170 133	202 180

Gjelder strøm, nettleie og fjernvarme for desember.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kirkeveien 104.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kirkeveien 104

Styreleder	Solveig Irene Kjølsund (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Martin Holmen (sign.)	22.02.2023
Styremedlem	Mikkel Hilde Haslum (sign.)	10.03.2023



Til årsmøtet i Sameiet Kirkeveien 104

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Kirkeveien 104s årsregnskap som 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 vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo, 13. mars 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sameiet Kirkeveien 104

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Solveig Irene Kjølsund
Styremedlem, Mikkel Hilde Haslum
Styremedlem, Martin Holmen
Varamedlem, Thomas Hagness
Varamedlem, Per Mejlænder Brynning

Styret i Sameiet Kirkeveien 104 består av 1 kvinne og 2 menn

Virksomhetens art

Sameiet Kirkeveien 104 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Kirkeveien 104 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 975600939. Sameiet Kirkeveien 104 består av 66 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Kirkeveien 104 er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 3458461. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Kirkeveien 104 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har i 2022 inngått avtale med USBL om tjenesten Bevar HMS. Dette er en tjeneste som skal sikre at sameiet følger de krav og lover som er knyttet til HMS.

Styrets arbeid

I 2022 har styret sett på sameiets kostnader. Vi har som alle andre opplevd at kostnadene har økt betraktelig, blant annet har kostnader til oppvarming og renovasjon økt.

Samtidig som dette har skjedd så har deler av styret ikke vært fulltallig. Vår hardtarbeidende styreleder gjennom mange år ble alvorlig syk og måtte sykemeldes, noe som gjorde at vi fikk ny fungerende styreleder. Det har derfor vært krevende med blant annet overlevering av informasjon.

I 2022 har styret sett på ny HMS-plan, som er lovpålagt, vi har gått igjennom mange av kostnadspostene og vi har gått gjennom forsikringer, vaktmestertjenester.

Vi har også satt i gang et arbeid som ser på vedtektene og husordensreglene.

Det er også innhentet anbud for bygging av trygg sykkeloppbevaring, og vi har fått tilskudd på midler for oppføring av dette.

I det nye året vil fokuset være å lage god tiltak og planer som sikrer at Sameiet har god økonomi og et godt bomiljø.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2023

VEDTEKTER

SAMEIET KIRKEVEIEN 104 ORG. NR.: 975 600 939

For Sameiet Kirkeveien 104, gnr. 46, bnr.52 i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kirkeveien 104. Sameiet består av 66 seksjoner av eiendommen gnr. 46, bnr. 52 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 28. desember 1973, tinglyst den 29. desember 1973.

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av fellesinteresse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte, jfr. § 9.

§ 3 Eierinteresse

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4 Råderett

Ved salg og utleie skal meddelelse sendes styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overtakelse av leiligheten

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/overtagelsestidspunkt.

§ 5 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøte med minst 14 - fjorten - og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest innen 1. februar.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7 Stemmerett

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake av utstederen.

§ 8 Saksliste på årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
2. Valg av styre med vararepresentanter.
3. Valg av revisor.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nødvendig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Sameiet disponerer parkeringsplassene og leier disse ut på egne kontrakter. Parkeringsplassene kan ikke overdras eller fremleies.

§ 9 Valg av styre

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet blant seksjonseierne et styre på tre medlemmer med to varamenn. Styrets formann velges ved særskilt valg.

Så lenge Forenede Forsikring A/S eller et av Forenede Forsikring kontrollert selskap har eierandel, skal selskapet ha rett til å peke ut et styremedlem med personlig varamann.

Tjenestetiden utgjør 2 år av gangen og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets formann, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

§ 10 Styreoppgaver

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreformannens stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett medlem i fellesskap. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 11 Uhildet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 Regnskapsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 13 Husordensregler

Seksjonseierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Seksjonseierne er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. I utleieforhold plikter seksjonseierne å gjøre leietakerne kjent med husordensreglene.

§ 14 Fordeling av utgifter

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret fastsetter konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Ved betalingsmislighold svares gjeldende morarente fra forfallsdato.

Ved forsikringsskadeoppgjør etter skade i seksjonseiernes seksjoner som belastes sameiets skadeforsikring skal egenandel betales av seksjonseier, dvs. der skaden oppstod.

§ 15 Vedtektsendring

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

§ 17 Loven

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

VEDTEKTER

for

Sameiet Kirkeveien 104
(org. nr. 975 600 939)

sist endret på årsmøtet 30.03.2023

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kirkeveien 104. Sameiet er opprettet ved oppdelingsbegjæring datert 28. desember 1973, tinglyst 29. desember 1973.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 seksjoner av eiendommen gnr. 46, bnr. 52 i Oslo kommune.

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

Følgende tiltak krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret:

- For boligseksjonene: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av lamper, varmepumpe, markise o.l. Tiltakene skal skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av årsmøtet. Oppsetting/montering av parabolantenne er ikke tillatt.
- For næringsseksjonene: Næringsseksjonene må søke styret om rett til å sette opp markiser og andre innretninger som er vanlige for den næring som skal drives. Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke bli unødig sjenert. Skilt eller reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur. Næringsseksjonen som tiltaket knytter seg til har vedlikeholdsplikten for tiltaket, og skal i sin helhet besørge og bekoste dette.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

(3) Hver av eierne av Næringsseksjonene (snr. 64-66) skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsseksjon
- Vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder sin næringsseksjon
- Vedlikehold og drift av inngangsparti som bare gjelder næringsseksjonene

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene. Det samme gjelder kostnader som hører under (5).

(4) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(5) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

5-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye akonto felleskostnader, skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader, skal differansen

innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

SAMEIET KIRKEVEIEN 104

HUSORDENSREGLER

Jfr. Lov om eierseksjoner av 04.03.1983, vedtekter for Sameiet Kirkeveien 104 samt Politivedtekter for Oslo by av 25.05.78. Husordensreglene vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 28.11.90.

INFORMASJON OM HUSORDEN M.M.:

1. ALLE BØR TA HENSYN TIL HVERANDRE:

Radio, TV, video, pianospill o.l. dempes innen kl. 22.00.

Banking, støvsuging, vaskemaskin i leilighet etc. avsluttes før kl. 22.00

Dører smelles ikke i lås (de tas i lås med nøkkel) - og det er stille i huset mellom kl. 22.00 og kl. 07.00, samt søn- og helligdager.

Søn- og helligdagsfred respekteres.

2. NABOVARSEL

Det meldes straks i fra til kontaktmann/styremedlem dersom f.eks. aviser/reklame hopper seg opp foran entrédør og beboeren ellers har en ordning at andre fjerner slik post ved bortreise. Dette kan hindre at evt. syke ikke får hjelp og det forebygger mot innbrudd.

3. SLUK I BAD/AVLØPSRØR I KJØKKEN:

Eier/beboer plikter å holde sluk/avløp åpne.

4. RADIATORER:

Alle radiatorer tappes for luft hver høst samt etter reparasjon på varmeanlegget. NB! Gjelder også ubebodde leiligheter. Tapp ut eventuell luft ved forsiktig oppskruing av tappeventil. Forlat ikke leiligheten lenge med avskrudd radiator vinterstid.

5. VINDUER/BALKONGDØRER:

Åpne vinduer/balkongdører sikres og de lukkes når leilighet forlates.

Utlufting vinterstid: Effektivt og kortvarig. Dette gjelder også vinduer i trappeoppganger.

6. DYREHOLD:

Dyrehold må på ingen måte være til sjenanse for noen av beboerne i huset.

7. MATING AV FUGLER:

Det er forbudt å legge/henge ut mat til fugler på balkonger eller felles uteareale. (Oslo Helseråds påbud).

8. MERKING PÅ ENTREDØR, POSTKASSE, DØRALARMTAVLE:

Ansvarlig for leilighet plikter å få montert navneskilt på nevnte steder senest 4 uker etter overtakelse.

9. UTGANGSDØRER:

Under reparasjoner/oppussing i leilighet har oppdragsgiveren ansvar for at håndverker(e) holder utgangsdøren lukket.

Døralarm/døråpner: Døren åpnes kun for egne besøk.

Sperring av låsen eller regulering/avløfting av pumpen er ikke tillatt.

10. FELLESAREALE INNE I HUSET:

A. Feilplassering.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander, utstyr i trapper, trappeavsatser og kjellerganger.

B. Sykkelboder:

En for hver oppgang. I disse skal sykler henges opp. Annet utstyr/gjenstander skal ikke plasseres på gulvet eller oppå skapene. Skapene skal ha navneskilt og hengelås.

C. Vaskerom med tørkeskaper:

Vaskerommet benyttes i henhold til retningslinjer satt opp i rommet.

Tørketiden er den samme for tøy som henges ut, som ved bruk av tørkeskap.

Alle vasker og rydder etter seg og tar med seg evt. tomembalasje.

Motto: Ingen skal behøve å rydde/vaske etter andre:

D. Skader på fellesareale:

Skader på trapper, vegger, dører etc. under flytting/oppussing, må straks meldes til styret
Skaden utbedres på egen bekostning.

E. Oppslagstavler i 1. etg. benyttes av styret.

11. RENHOLD AV FELLESAREALE:

Renholdet utføres av leiet hjelp, men blir f.eks. heis, trapper, utgangsparti eller kjellerganger tilsølt ved reparasjoner/oppussing/flytting har vedkommende beboer ansvar for å få området rengjort snarest mulig.

Dørmatter:

Beboer må selv sørge for at matte, og gulvet under denne, blir rengjort.

12. UTLUFTING:

Utlufting av leilighet må ikke skje via trappeoppgangen.

13. BALKONGER - GENERELT:

Balkonger må ikke tjene som oppbevaringssted til sjenanse for naboer og gjenboere. Det må ikke settes/henges noe slik at det vises over frontveggen (brystningen). Sengetøy/gulvtepper o.l. kan ikke henges til lufting eller ristes utover fra balkonger. Blomsterkasser henges kun på innsiden av frontveggen. Snø fjernes helst og best etterhvert som den kommer. Skillevegger av seilduk, og evtl. markiser, skal ha godkjent samme farge. Eier har ansvar for skillevegg til venstre. Delvis innlukking av balkong med trematerialer o.l. er ikke tillatt. Skillevegger og markiser skal holdes i orden.

14. BALKONGER I 7. ETG. - SPESIELT:

Det skal være lemmer (tremmer) på gulvet. Lemmene skal ikke fjernes unntatt ved rengjøring av gulvet. De beskytter gulvdekket. Oppdages det f.eks. sprekker/forandring på gulvdekket må det straks meldes i fra til styret. Avløpsrenner holdes rene. Snø flyttes fra veggen med kost - deretter ut fra balkongen. Skader på gulvdekket forårsaket av brudd på nevnte regler, kan føre til at eieren av leiligheten må betale for vannskader i egen og underliggende leilighet(er).

15. FASADEN:

Husets fasader skal ikke endres ved f.eks. innsetting av andre typer dører og vinduer.

16. FELLESAREALE - UTENDØRS:

Plener, asfaltert område og skråning mot Kirkeveien 102, bør vi alle hjelpe til å holde rent for rusk og rask. Ved flytting/oppussing/reparasjoner må alt som er "uønsket" straks fjernes fra Kirkeveien 104's område. Ansvarshavende skal kontrollere at dette gjøres tilfredsstillende. Sykkelstativet bør gjester få opplysning om.

17. FELLESANLEGG, RAPPORTERING AV FEIL ETC.

HVOR ER HJELPEN Å FINNE ? Dette kan gjelde f.eks.:

Se vedlegg til husordensreglene samt oppslag på oppslagstavle.

18. KONTAKTPERSONER:

Styret oppnevner kontaktperson for hver oppgang og opplyser beboerne om hvem det er. Kontaktpersonene tar i mot og koordinerer forslag og evtl. klager vedr. f.eks. brudd på husordensregler, renhold og vedlikehold.

19. BESKJEDER TIL STYRET OG KONTAKTPERSONER:

Skal være skriftlig.

20. SØPPEL:

Søppel bringes godt innpakket til dunk.

Vondtluktende avfall pakkes ekstra godt inn før det legges i dunk.

Emballasje sendes fortrinnsvis tilbake med leverandøren. Evtl. skjæres den opp/brettes og surres sammen før den legges i dunk. All søppel kan komprimeres endel, f.eks. kan melkekartonger klemmes sammen. Husk at det er mange som skal benytte dunkene.

Stentøy/skarpe gjenstander pakkes først inn i aviser/filler og deretter i plast. Jfr. Oslo Renholdsverk's forskrifter. Glass kan tas med til "igloer" (containertyper). Batterier leveres på bensinstasjon. Lysstoffrør kan leveres Oslo Renholdsverk.

Aviser innpakket (innsnørte) kan legges i dunk merket AVISER inntil denne/disse er fulle.

Ellers legges de ved respektive inngangsdører.

Reklame i postkassen tas med i leilighetens søppel.

21. VAKTMESTERTJENESTEN:

Omfatter:

Fyringstjeneste.

Skifting av defekte lyspærer i oppganger, utelamper og fellesrom.

Feie/holde rent det asfalterte området med inngangspartier.

Fjerne evt. søppel fra plener og hekker.

Klippe plener og vanne disse.

Klippe hekker en gang pr. år.

Utføre reparasjoner som naturlig hører under vaktmesters plikter.

NB! Arbeid for beboere (privat) betales etter gjeldende takster.

22. HUSORDENSREGLENE:

Husordensreglene gjelder for beboere og gjester.

De gjelder også for eier som ikke bor i huset under oppussing av leiligheten.

Eier/beboer plikter å informere sine arbeidstakere om aktuelle punkter i husordensreglene.

Husordensreglene leveres alle nye eiere/leietakere umiddelbart etter at forholdet er meldt til forretningsfører. Husordensreglene må holdes ajour.

**HUSORDENSREGLENE SKAL HJELPE TIL ET BEDRE MILJØ INNEN HUSET OG
DERMED TIL AT KIRKEVEIEN 104 BLIR EN TRIVELIG Plass Å BO.**

VEDTEKTER

SAMEIET KIRKEVEIEN 104 ORG. NR.: 975 600 939

For Sameiet Kirkeveien 104, gnr. 46, bnr.52 i Oslo kommune

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Kirkeveien 104. Sameiet består av 66 seksjoner av eiendommen gnr. 46, bnr. 52 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring datert 28. desember 1973, tinglyst den 29. desember 1973.

§ 2 Formål

Formålet med dannelsen av sameiet er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av fellesinteresse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøte, jfr. § 9.

§ 3 Eierinteresse

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken.

§ 4 Råderett

Ved salg og utleie skal meddelelse sendes styret til registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overtakelse av leiligheten

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen.

Kjøperen er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytting/overtagelsestidspunkt.

§ 5 Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære årsmøte med minst 14 - fjorten - og høyst 20 - tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge revidert regnskap. Årsmøtet holdes innen utgangen av juni måned. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest innen 1. februar.

§ 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 - åtte - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. § 5 gjelder tilsvarende.

§ 7 Stemmerett

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake av utstederen.

§ 8 Saksliste på årsmøte

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Godkjenning av årsregnskapet, herunder budsjett for kommende år.
2. Valg av styre med vararepresentanter.
3. Valg av revisor.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger årsmøte en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er formannens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nødvendig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle seksjonseierne.

Sameiet disponerer parkeringsplassene og leier disse ut på egne kontrakter. Parkeringsplassene kan ikke overdras eller fremleies.

§ 9 Valg av styre

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender, velger seksjonseierne på årsmøtet blant seksjonseierne et styre på tre medlemmer med to varamenn. Styrets formann velges ved særskilt valg.

Så lenge Forenede Forsikring A/S eller et av Forenede Forsikring kontrollert selskap har eierandel, skal selskapet ha rett til å peke ut et styremedlem med personlig varamann.

Tjenestetiden utgjør 2 år av gangen og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er fem år. Før vedkommende er valgbar på ny, må det gå minst to år.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets formann, eventuelt av valgt møteleder i dennes fravær.

§ 10 Styreoppgaver

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreformannens stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett medlem i fellesskap. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

§ 11 Uhildet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12 Regnskapsførsel

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

§ 13 Husordensregler

Seksjonseierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Seksjonseierne er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på seksjonseiernes

forpliktelser overfor sameiet. I utleieforhold plikter seksjonseierne å gjøre leietakerne kjent med husordensreglene.

§ 14 Fordeling av utgifter

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Styret fastsetter konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Unnlatelse av å betale de utliknete andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Ved betalingsmislighold svares gjeldende morarente fra forfallsdato.

Ved forsikringsskadeoppgjør etter skade i seksjonseiernes seksjoner som belastes sameiets skadeforsikring skal egenandel betales av seksjonseier, dvs. der skaden oppstod.

§ 15 Vedtektsendring

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

§ 17 Loven

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om eierseksjoner til anvendelse.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 104 26.10.2023-29.10.2023.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sigrid Elisabeth Trandum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Sykkelskur

Det har lenge vært et stort ønske fra sameiets medlemmer om et trygt sted å oppbevare sykkelen.

Vi har undersøkt flere leverandører og Oslo Fasade har gitt oss tilbudet som ligger vedlagt.

Styret mottok bomiljøstøtte fra USBL, men denne går ut 31.12.2023. Styret kommer derfor på nyåret til å søke denne ordningen på nytt.

Samt søke tilskudd fra Oslo Kommune. Grunnen til at vi ikke søker Oslo kommune i 2023 er fordi denne "potten" er tom og de ba oss søke i 2024.

Styret ber derfor årsmøte om fullmakt til å byggen nytt sykkelskur.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 2
- Total antall stemmer: 12

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt. Årsmøte gir styret fullmakt til å bygge nytt sykkelskur.

3. Valg av nytt styremedlem

Per har trukket seg fra styrevervet, og varamedlem Siri Foseid har til nå fungert som styremedlem. Siri velges nå formelt inn som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Siri Foseid som styremedlem.

4. Valg av nytt varamedlem

Sameiet trenger ett nytt varamedlem. Mysa Chu stiller til valg.

Vedtak:

Valgt ble: Mysa Chu som varamedlem.

5. Innstallasjon av radioatormålere

For å møte de økte energikostnadene legger styret fram for det ekstraordinære årsmøte forslag om å installere radiatormålere. Tall fra USBL viser at sameier senker forbruket med opp mot 50 prosent etter installasjon og det blir samtidig en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Du betaler for det du bruker. Styret mener dette er et godt tiltak i riktig retning for å senke utgiftene til sameiet.

Vi skulle også gjerne ønske oss muligheten for å installere målere for varmtvann, men dette er dessverre ikke mulig pr. dags dato.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 9
- Antall mot: 2
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 12

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt. Årsmøte vedtar å installere radiatormålere i sameiet.

6. Orientering fra styret

Til eiere i Sameiet Kirkeveien 104

Jeg ønsker å komme med en kort orientering slik at alle får samme informasjon og dere får et innblikk i hva styret jobber med.

Siden jeg flyttet inn i 2019 har jeg hørt flere snakke om at de ønsker seg nytt sykkelkur, nye skillevegger på balkongene og nye heiser. Etter at jeg ble styreleder for omtrent to år siden har vi opplevd en høy økning på kostnadssiden som igjen har ført til økte felleskostnader.

Styret har den siste tiden jobbet systematisk for å se på hvordan vi kan få gjennomført noen av ønskene. På denne veien har vi oppdaget at sameiet har et etterslep på vedlikehold. En av de viktigste oppgavene for et styret er nettopp å sørge for at bygningsmassen ikke forringer. Det tar vi på alvor og vi ønsker å gjøre alle tiltak så kostnadseffektive og nøkterne som mulig.

Det gjør vi ved å samkjøre reparasjoner av blant annet ringeklokker/portelefoner. og ved å ettergå alle løpende avtaler som heisvedlikehold, vaktmestertjenester og forsikring.

En av tiltakene sameiet har gjort er å lage en vedlikeholdsplan i samarbeid med USBL. Vi har fått god oversikt over hva som bør prioriteres. Blant annet skal vi gjøre et forprosjekt for å avdekke behovet for vedlikehold av balkongene, det vil si en undersøkelse av betongen og armeringen. Flere eiere melder om sprekker og stein som faller ned. Derfor har ikke nye skillevegger kommet siden vi heller ønsker å samkjøre dette til et prosjekt, som igjen vil spare sameiet for midler og forhåpentligvis øke verdien på bygningsmassen.

Et annet forprosjekt vi skal gjennomføre er undersøkelse av rør og VVS-infrastruktur. Vi vet enda ikke hvordan tilstanden er og om dette kreves, men inntil vi har fått rapport fra USBL så anbefaler jeg at eierne kun gjennomfører nødvendige utbedringer og vedlikehold på badetrom. Mer informasjon kommer når dette er klart.

For å møte de økte energikostnadene legger styret fram for det ekstraordinære årsmøte forslag om å installere radiatormålere. Tall fra USBL viser at sameier senker forbruket med opp mot 50 prosent etter installasjon og det blir samtidig en mer rettferdig fordeling av kostnadene. Du betaler for det du bruker. Styret mener dette er et godt tiltak i riktig retning for å senke utgiftene til sameiet.

Vi skulle også gjerne ønske oss muligheten for å installere målere for varmtvann, men dette er dessverre ikke mulig pr. dags dato.

Så til slutt, nytt sykkelkur og heiser er fortsatt på vår liste. Vi skal sammen med prosjektavdelingen i USBL se på løsninger og lage en langsiktig plan som er forutsigbar. Denne legges fram for dere når den er ferdigstilt.

Vennlig hilsen

Styret v/ styreleder Martin Holmen

Vedtak:

Årsmøte tar orienteringen til orientering.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Kirkeveien 104

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	30.10.2023
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	30.10.2023
Protokollvitne	SIGRID ELISABETH TRANDUM (sign.)	16.11.2023

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 104 tirsdag 21.05.2024 kl. 18:00 - USBL's lokaler/
Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sigrid Elisabeth Trandum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall fremmøtte med stemmerett: 34

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 36

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 140 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Prinsipp om fordeling av kostnad til rehabilitering av rør- og våtromsrehabilitering

Saken er fremmet av styret

Etter engasjement rundt fordeling av kostnadene knyttet til rør- og våtromsrehabilitering, ønsker styret og fremme sak om alternativ fordeling av kostnader knyttet til badene. Prosjektet er initiert på bakgrunn av behov for utskiftning av sameiets rørsystem, altså sameiets felles og eksisterende infrastruktur. Det er lite som tilsier at det skal gjøres unntak rundt fordeling av utgifter tilknyttet selve rørutskiftningen. Dette er del av den originale bygningsmassen, der det ikke kan påvises noen særlig nytte for enkelte av boligene . Rørene tjener med andre ord sameiet som helhet, og bygningens funksjonalitet og vil dermed fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel.

Det er ikke mulig å bytte rør uten å skade badet, og ved utskiftning av rør er sameiet pliktig å tette badet. Badene vil i denne sammenheng også rehabiliteres. Styret foreslår at utgiftene knyttet til selve badet (legging av fliser, membran, varmekabler mv.) fordeles flatt da dette er kostnader som knytter seg til den enkelte bolig, så langt det kan skilles fra de øvrige prosjektkostnadene.

Forslaget krever 2/3 flertall**Vedtak:**

Årsmøtet vedtar å godkjenne alternativ fordeling av kostnader knyttet til rehabilitering av badene.

Protokolltilførsel: Ettersom at sak 5.2 faller, er ikke sak 5.1 aktuell.

5.2 Rør- og våtromsrehabilitering

Saken er fremmet av styret

Styret har i 2023/2024 engasjert Usbl Prosjekt til å bistå med tilstandsvurdering og forprosjekt av røranlegget. Rapporten anbefaler et totalprosjekt for utskiftning av alle vann- og avløpsrør og tilhørende rehabilitering. Prosjektleder mener at kritisk nivå for levetid på røranlegget er nært forestående. Det fremkommer av forprosjektet at det anbefales å bytte kaldt og varmtvannsrør samtidig som bytte av avløpsrørene. Det er ikke

mulig å bytte rør uten å skade badet, og ved utskiftning av rør er sameiet pliktig å tette badet. Badene vil i denne sammenheng også rehabiliteres.

Prosjektet er budsjettet til en total kostnad på kr. 28.670.000,- (ink. mva) og vil finansieres ved låneopptak og oppsparte midler. Det er foreslått en alternativ fordeling av kostnader knyttet til rehabilitering av badene (sak 5.1). Dersom sak 5.1 faller vil den totale kostnaden fordeles etter hovedregel, altså etablert fordelingsnøkkel.

Lånet skal ha IN-ordning som gir seksjonseiere mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. IN-ordningen gir en fleksibilitet til å selv velge bankforbindelse og lånevilkår. Det er også mulighet for å benytte oppsparte midler til å nedbetale fellesgjeld, og på denne måten få lavere månedlige felleskostnader. Etableringskostnaden for IN-ordningen koster sameiet kr. 23 240,- (eks.mva), og prisen for årlig oppfølging er på kr. 12 100,- eks. mva.

Forslaget krever alminnelig flertall.

Vedtak:

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 21

Antall blanke stemmer: 1

Årsmøtet vedtar å ikke godkjenne fremlagte planer om rør- og våtromsrehabilitering.

5.3 Balkongrehabilitering

Saken er fremmet av styret

Styret har engasjert Usbl Prosjekt til å bistå med tilstandsvurdering og forprosjekt av balkonger. Forprosjektet viser at fremkanten av betongdekkene har et stort omfang av betongskader. Dette er et resultat av armeringskorrosjon, der korrosjonen fører til at armeringen utvider seg og fører til at betongen sprekker. Det er observert store betongstykker som er sprengt løs og det er tegn til utvikling flere steder på balkongene. Dette utgjør da fare for at nedfall av betongstykker. I forbindelse med utbedring av betongskader er det også planlagt rehabilitering av balkonger og rekkverk i sin helhet.

Prosjektet er planlagt finansiert med låneopptak, forutsatt at utvidelse av låneramme godkjennes av banken.

Basert på omfang av kostnader knyttet til rør- og våtromsrehabilitering samt balkongrehabilitering foreslår styret at balkongrehabiliteringen utsettes inntil videre. Styret vil likevel utøve sin plikt og gjennomføre nødvendige tiltak (sikkerhetsrensk for å fjerne løs betong) for å ivareta sikkerheten.

Saken tas til orientering

Vedtak:

Rehabilitering av balkong utsettes til styret vet hvordan rør- og våtromsrehabiliteringen går. Saken vil tas opp igjen på årsmøte våren 2025.

Tatt til orientering.

5.4 Bod i vaskekjeller

Saken er fremmet av styret

Styret foreslår å etablere en styrebod for oppbevaring av hagemøbler og annet felles utstyr. Dette er per dags dato plassert i fyrrommet og dette begrenser adkomst for vaktmester og andre.

På grunn av sikkerhet og fremkommelighet ønsker styret å plassere dette i en egen bod.

Styret foreslår å etablere denne boden i deler av vaskerommet i den delen hvor tørkestativet er plassert.

Vaskemaskin- og tørketrommel-tilbudet vil ikke bli påvirket.

Forslaget krever alminnelig flertall

Vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å etablere styrebod i deler av vaskerommet.

Forslag vedtatt.

5.5 Endre navn på sameiet

Saken er fremmet av styret

Styret fremmer forslag på å endre navnet på sameiet til gjeldene gateadresse, fra Sameiet kirkeveien 104 til Sameiet Wilhelm Færdens vei 7.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Årsmøte vedtar å endre navnet på sameiet til: Sameiet Wilhelm Færdens vei 7

Forslag vedtatt.

5.6 Endring av vedtekter - styret og sammensetning

Saken er fremmet av styret

Styret foreslår endring av punkt 8-1 i vedtektene.
Nåværende tekst:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

Styret foreslår at det endres til følgende tekst:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og **to styremedlemmer** og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Årsmøtet vedtar å endre punkt 8 - 1 i vedtektene til: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to styremedlemmer og to varamedlemmer. Næringsseksjonen anbefales representert i styret.

Forslag vedtatt.

5.7 Nytt punkt i vedtekter 5-2 (6) - nøkler

Saken er fremmet av styret

Det er styret som til enhver tid skal vite hvem som har tilgang til fyrrom og andre rom

som hører under styret. Tilgang til disse gis av styret.

Styret foreslår at det legges til et punkt 5-2 (6) i vedtektene: *For ivaretagelse av sameiets felles installasjoner og sikkerhet, er det styret som har tilgang til fyrrom og andre rom som hører under styret. Tilgang til disse arealene gis av styret.*

Forslaget krever 2/3 flertall

Vedtak:

Årsmøte godkjenner å legge til punkt 5-2 (6) i vedtektene: *For ivaretagelse av sameiets felles installasjoner og sikkerhet, er det styret som har tilgang til fyrrom og andre rom som hører under styret. Tilgang til disse arealene gis av styret.*

Forslag vedtatt

5.8 Kommunikasjon via Bonabo

Saken er fremmet av styret

Styret gjør oppmerksom på at all kommunikasjon fremover vil gis gjennom Bonabo. Alle eiere oppfordres til å laste ned bonabo-appen for å være oppdatert.

Saken tas til orientering

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Mysa Chu stiller til valg som varamedlem

Ragnhild Vettrhus Sørli stiller til valg som varamedlem

Vedtak:

Valgt ble: Mysa Chu for 1 år.

Valgt ble: Ragnhild Vettrhus Sørli for 1 år.

Protokoll for Sameiet Kirkeveien 104

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	23.05.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	SIGRID ELISABETH TRANDUM (sign.)	27.05.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kirkeveien 104 torsdag 30.03.2023 kl. 18:00 - NRK Østlandssendingen - Sandakerveien 24C.

Protokolltilførsel: Møtet ble flyttet til ``Grisen`` i Thorshovgata 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Sigrid Elisabeth Trandum

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

8 fremmøtte

1 fullmakt

Totalt: 9

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 80000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nye vedtekter for Sameiet Kirkeveien 104

Styret har utarbeidet nye vedtekter med utgangspunkt fra Usbl's standardmal. Hensikten er en harmonisering i forhold til eierseksjonsloven. De gamle vedtektene var hjemlet i det gamle lovverket.

Det kreves 2/3 flertall for endring av vedtekter.

Vedtak:

Årsmøte vedtar de nye vedtektene som er framlagt for årsmøte.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder for Sameiet Kirkeveien 104.

Martin Holmen stiller til valg som leder.

Vedtak:

Valgt ble: Martin Holmen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Begge styremedlemmene stiller til valg, og det skal velges to nye styremedlemmer.

Benedicte Heitmann Akerø stiller til valg som styremedlem.

Per Bryning stiller til valg som styremedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Benedicte Heitmann Akerø for 2 år.

Valgt ble: Per Bryning for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Begge varamedlemmene er på valg, og det skal velges to nye varamedlemmer.

Ragnhild Vetthus Sørliie stiller til valg som varamedlem.

Siri Foseid stiller til valg som varamedlem.

Vedtak:

Valgt ble: Ragnhild Vetthus Sørliie for 1 år.

Valgt ble: Siri Foseid for 1 år.

Protokoll for Sameiet Kirkeveien 104

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	31.03.2023
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	31.03.2023
Protokollvitne	SIGRID ELISABETH TRANDUM (sign.)	31.03.2023



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

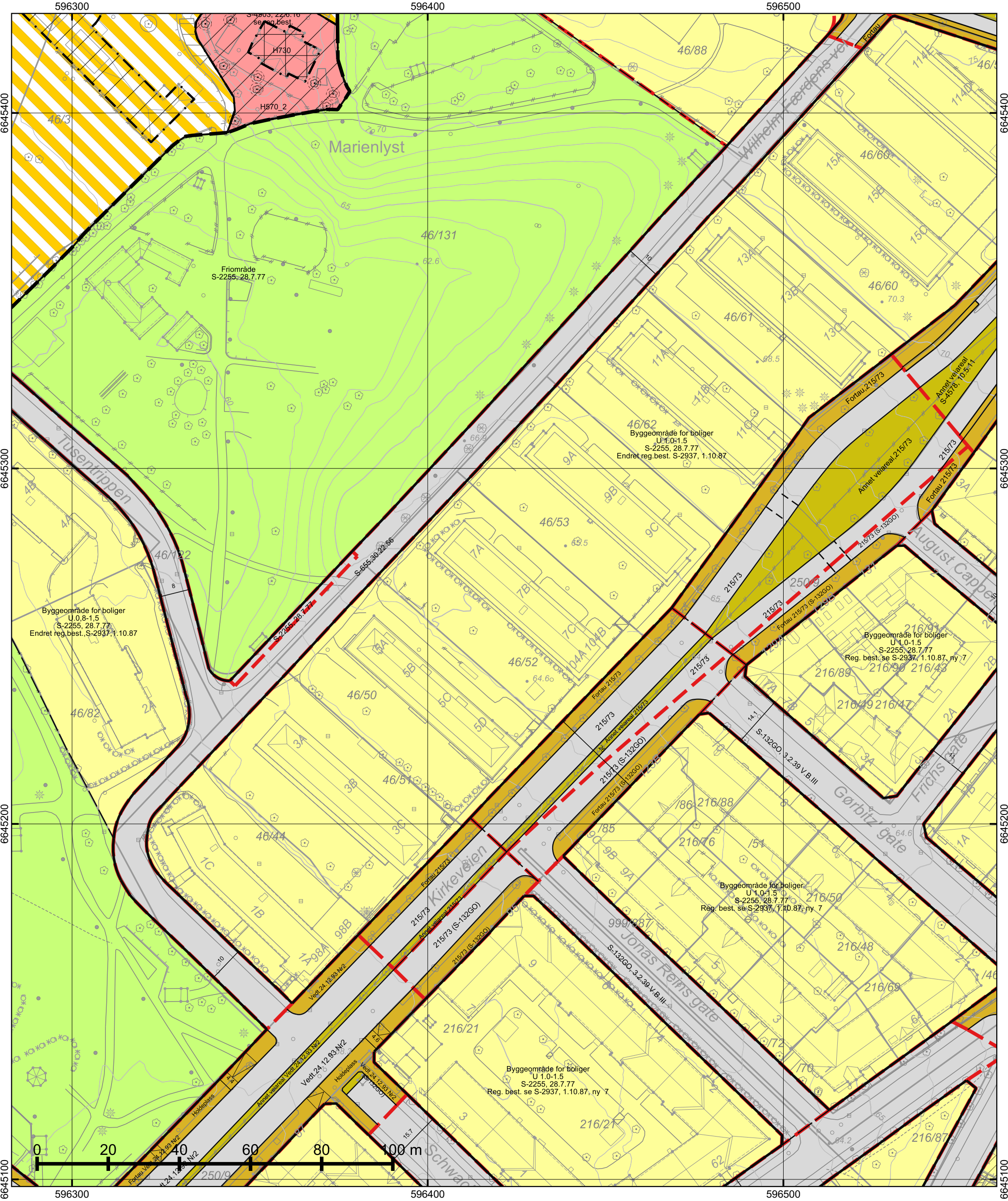
S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)**FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 15.08.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

PlottID/Best.nr: 133303/ 86496442

Adresse: WILHELM FÆRDENS VEI 7B

Gnr/Bnr: 46/52

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

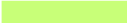
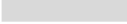
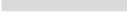
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

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

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1161 - Barnehage
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

	660 - Spesialområde bevaring bolig
--	------------------------------------

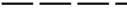
	RbBevaringGrense
--	------------------

	RpAngittHensynSone
--	--------------------

	RpAngittHensynGrense
--	----------------------

	RpBåndleggingSone
--	-------------------

	RpBåndleggingGrense
--	---------------------

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	Formålgrense

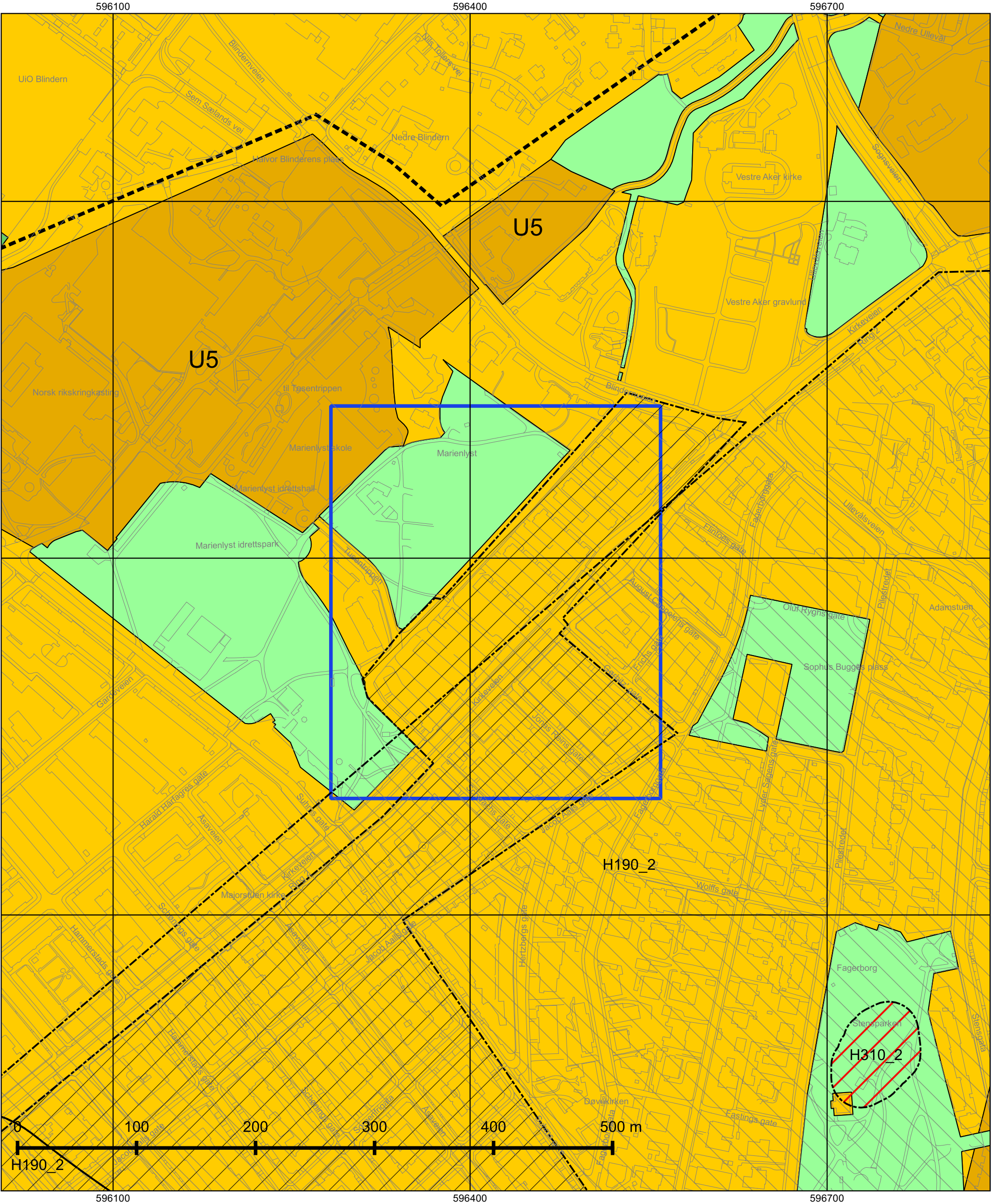
	Plangrense (gammel lov)
--	-------------------------

	Plangrense (ny lov)
--	---------------------

	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
--	--



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.08.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 133303/86496442

Deres ref.: 61898/ EIKJSA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

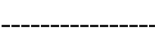
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

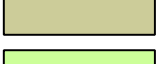
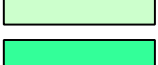
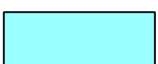
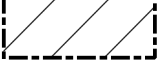
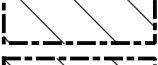
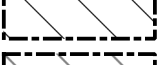
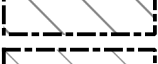
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



S-655

Regulerings- og bebyggelsesplan for deler av Oslo kommunes eiendom Marienlyst, gnr. 46, bnr. 3 m. fl. og statens eiendom Nedre Blindern, Oslo.

S-655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.11.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195601538](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 405-1935.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Sverre Poulsen,
 under 27/7.1934. anmeldte byggearbeide
 vinningshus,

på gårds nr. 46, bruks nr. 52,
 tomt nr. 104, vei Kirkeveien,
 tilhørende A/S. Kirkeveien 104,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av
 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 10/8.43 er der ikke funnet noget
 lovstridig ved selve bygningen.

Attest inkom fra:

Veivesenet, den 24/8.1939.
 Vann- og Kloakkvesenet, den 25/1.1942.
 Feiermesteren, den 21/4.1938.

Aker bygningskontroll 25 oktober 1943.

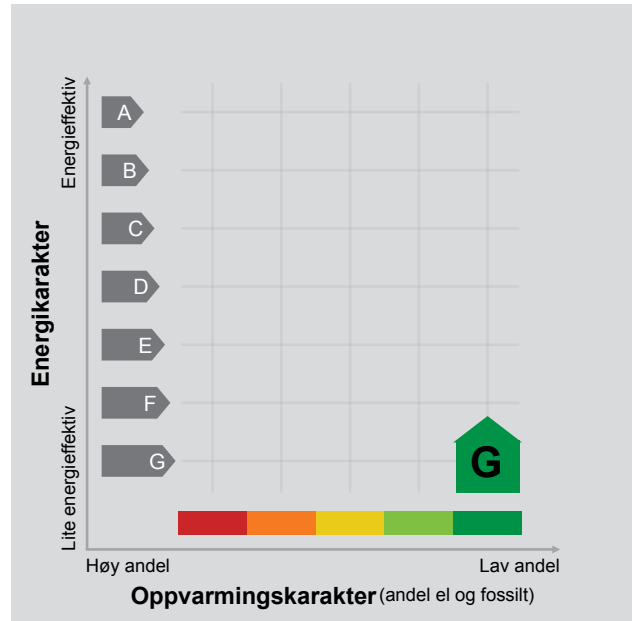
H.
 Bygningssjef.

M.
 Bygningsinspektør.

A.W.

ENERGIATTEST

Adresse	Wilhelm Færdens vei 7B
Postnummer	0361
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	46
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80127588
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-21591
Dato	08.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

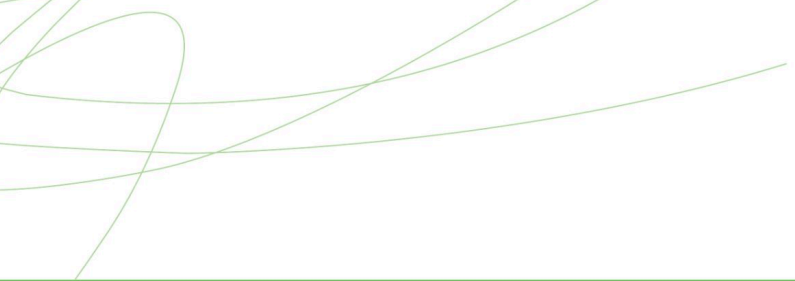
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Uettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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