

Åsengata 6A



Velkommen til

# Åsengata 6A



Salgsoppgaven produsert 17. mars 2023

# TORSHOV

## Smakfull og lys 2-roms med herlig, vestvendt balkong på ca. 18 kvm. Attraktiv beliggenhet uten innsyn. Garasjeplass

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 4 500 000,- |
| Fellesgjeld | 214 737,- |
| Omkostninger | 8 901,- |
| Totalpris | 4 723 638,- |
| Fellesutgifter | 3 959,- |
| Felles formue | 16 410,- |
| P-ROM | 52 m² |
| Bruksareal | 52 m² |
| Soverom | 1 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 1 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1976 |


| | |
|---|---|
| Megler | Lilliann Tronshaug |
| Telefon | 452 51 612 |
| E-post | l.tronshaug@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Velkommen til Åsengata 6A! En lys og romslig 2-roms leilighet med skjermet og tilbaketrukket beliggenhet ut mot hyggelig bakgård. Leiligheten har romslig planløsning og sosial stue med plass for både sofagruppe og spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til nydelig balkong på ca. 18 kvm. Balkongen er overbygget og kan dermed benyttes selv om det regner. En herlig plass å samle venner og familie. Dette er en leilighet som må oppleves!

- Verdt å merke seg:
- Heis rett ned i garasjeanlegget
- Varmtvann, TV/bredbånd inkl.
- Store vindusflater
- Ingen dok.avg
- God planløsning
- Perfekt førstegangskjøp
- Sentral beliggenhet
- Gode oppbevaringsmuligheter i privat bod på terrasse og loftsbod
- Trappefri adkomst og heis i bygget
- Bredt service- og kollektivtilbud i umiddelbar nærhet

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| Bruksareal | 52 kvm |
| Primærom | 52 kvm |

Beskrivelse

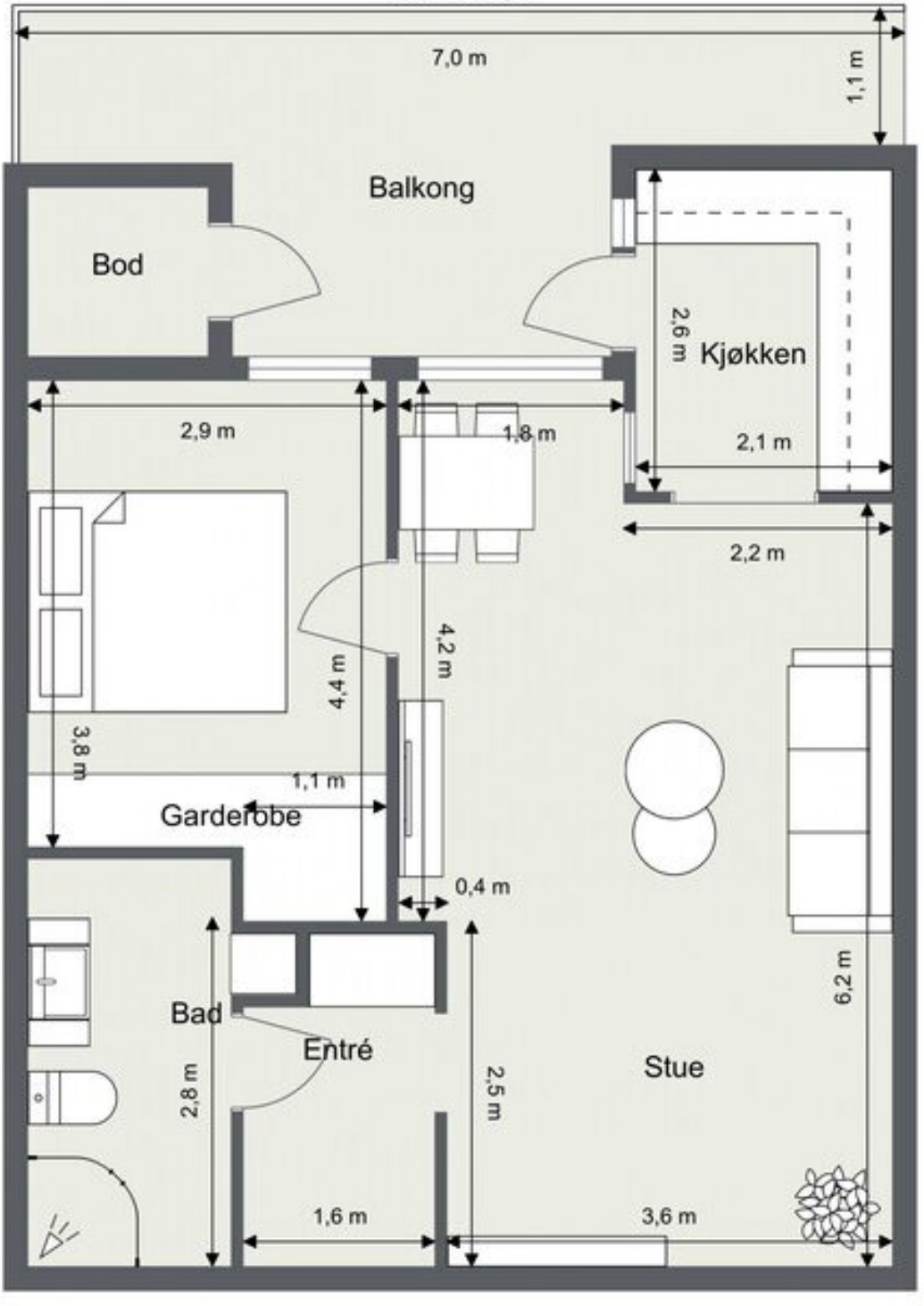
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 2 kvm og en utvendig bod på ca. 2 kvm med utgang fra terrassen.

Det medfølger en biloppstillingsplass i oppvarmet garasjeanlegg.

# Åsengata 6A 0480 Oslo

## 1. Etasje




STIGEN Boligtakst AS

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet










Grønnsaks
koke
bok





































Informasjon

# Åsengata 6A

## Eiendommen og økonomi

### Oppdragsnummer
29-0077/23

### Adresse
Åsengata 6A 0480 OSLO

### Matrikkel
Gnr 224, bnr 369 i Oslo kommune

### Selgere
Anders Thorkildsen Skagseth
Vilde Hammershaug

### Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
214 737,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 714 737,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 900,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
7 769,- (Forhåndsavklaring forkjøpsrett)
---
17 801,- (Omkostninger totalt)
---
4 732 538,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

### Felleskostnader per måned
Kr 3 959,-

### Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, TV/bredbånd, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, styrehonorar, drift og vedlikehold, renter og avdrag.

Totale felleskostnader pr. 13.03.23 utgjør kr 3.959,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.871,-
Trappevask 88,-

### Objekttype
Andelsleilighet

### Navn borettslag og organisasjonsnummer
Sandaker Borettslag
Org. nr: 948471574

### Andelsnummer
22

## Om borettslaget

Borettslaget består av 344 andelsleiligheter. Sandaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471574, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
- Åsengt 2 A-B-C
- Åsengt 4 A-B-C-D
- Åsengt 6 A-B-C
- Åsengt 8 A-B-C-D

- Første innflytting skjedde i 1975.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er PricewaterhouseCoopers AS.
- Borettslaget har avtale med ISS vedr. vaktmestertjenester
- Vakt i garasjen blir utført av Securitas
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr

Under ordinær generalforsamling 15.05.22 vedtatt at:
Felles takterrasse er noe Sandaker Borettslag ønsker seg. Beboerne ønsker at styret utreder hvilke tekniske, økonomiske og sikkerhetsmessige forutsetninger etablering av felles takterrasse vil kreve. Resultater og løsningsforslag kan tas opp på generalforsamling 2025, evt. et dedikert ekstraordinært årsmøte.

Utskifting av vinduer og etterisolering av fasader:
Borettslaget har fått vedtak på generalforsamling til å ta opp lån på 87 millioner som refinansieres med nåværende lån med løpetid på 40 år. Dette prosjektet vil settes i gang så fort de får godkjenning av kommunen.
Økning av felleskostnadene:
- Med 1,75% rente vil felleskostnadene øke med 14,89%
- Med 2,5% rente vil felleskostnadene øke med 16,44%
- Med 3% rente vil felleskostnadene øke med 17,67%
- Med 3,5% rente vil felleskostnadene øke med 19,73%
(Beregningen er gjort med dagens rente som er 1,75%)

Større vedlikehold og rehabilitering:
2021/2022: Vedlikehold av teglsteinvegger
2021: Rehabilitering av gavelvegg. Alle katodiske punkter er gjennomgått
2021: Nye LED-lys garasje
2020: Infrastruktur for elbillading. 400 volts tavle for elbillading
2020: Nye høyspentkabler og brytere
2019/2020: Nye dører garasje
2020: Nye vinduer og dører mot balkong inkl. etterisolering
2018: Oppgradering av utemøbler og nye lekeapparater
2018: Tilstandsvurdering bunnledning (avløp
2017: Skiftet lysarmaturer oppgang til LED-lys
2017: Nye brannslukningsapparater
2017 Skifte av varmtvannsberedere
2017: Installasjon av fiber
2016 Nye nødlys fellesareal
2016: Nye varmtvannstanker. Varmepumper på tak
2016: Ny sprinkelsentral
2015/2016: Rør-rehabilitering. Bytte av rør for kaldt- og varmtvann
2015 Oppgradering av utearealet. Ny asfalt og nye kantsteiner
2014: Nye varmekabler ved garasjeinngang
2013: Oppgradering av inngangspartier
2013: Nye garasjeporter
2012: Rehabilitering av garasjeanlegg inkl. katodisk beskyttelse av betongvegger
2011: Reparasjon av gangvei/tak over garasje mellom 2 C og 4 A.

2011: Ekspansjonstank i fyrrom
2010: Heisrehabilitering
2010: Skiftet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet.
2010: Inngangsdører med tilhørende låssystemer og dørautomatikk byttet
2008: Byttet alle innglassingene
2007: Asbestsanering i fyrrom
2006: Ny hovedvannledning til nr. 8
2005/2006: Fasaderehabilitering
2005 Videoovervåking garasje
- Se vedlagt årsberetning for full liste

## Areal

P-rom: 52 kvm, BRA: 52 kvm

## Antall soverom

1

## Antall bad

1

## Byggeår

1976

## Etasje

1

## Takstmann

Stigen Boligtakst AS;

## Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 17.03.2023.
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning generelt,
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget. Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter. Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2019. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2019.

Bygningsdel med TG2,
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 15mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter og stedvis knirk. Det er nivilert i rom: Stue: Det er registrert avvik på 3cm igjennom stuen

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad:
Det er avvik: Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er fuktsikret med antatt silikon

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad:
Det er påvist krakkelering / sprekk i servant.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det kan være at borettslaget har egne

vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag før det eventuelt kan gjennomføres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Anlegg med automatsikringer. Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget.Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en elsjekk utført av en autorisert elektriker.

Bygningsdel med TG2, mindre avvik,
Kjøkken > Overflater og innredning:
Det er avvik: Det er noe bruksslitasje på benkeplate.

Bygningsdel som ikke er undersøkt:
Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad:
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, Har vært noen små skruehull i fliser, samt en sprekk i flisene under vaskemaskinen, men dette er utbedret med sparkel og fugemasse.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja. Det har vært en liten forekomst av svart sopp på den ene veggen på kjøkkenet. Borettslaget har undersøkt årsaken og skal utbedre byggets fasade for å få vekk kuldebroer som er årsaken til soppdannelsen. Tidspunktet for ytterveggsrehabiliteringen er anslått til høsten 2023.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. 2023 - Boligelektrikeren AS - Ny termostat til varmekabler på badet. Byttet 3 dimmere i stue, gang og bad. Bytte av hovedsikring 2021 - Elektris AS - Opplegg til 2 nye lampepunkt i stue og soverom. Arbeid utført av Boligelektrikeren AS.

Tilleggskommentar:
Det er krakelering på servant. Det er noe slitasje/riper i parkettgulv. Det er noe skjevhet i døren til kjøleskapet, men det fungerer helt fint og det påvirker ikke kjøleskapets egenskaper.

## Energimerking

F - rød

## Ytterligere informasjon om energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner og gulvvarme på badet med fliser. Felles varmtvann i regi av borettslaget.

## Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket fra feb 22 - feb 23 var på 5812 kWh, som utgjorde en kostnad på kr. 12 774,-.

## Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré, stue, kjøkken, bad og ett soverom.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca. 2 kvm og en utvendig bod på ca. 2 kvm med utgang fra terrassen.

Det medfølger en biloppstillingsplass i oppvarmet garasjeanlegg.

## Standard

ENTRÉ
Vel inne møter du en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Entréen har praktisk skyvedørsgarderobe som gir godt med oppbevaring. Entréen har flislagt gulv og malt i delikate farger.

STUE
Delikat og romslig stue med en meget god planløsning med flere innredningsmuligheter. Stuen har en god takhøyde og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. I stuen er det god plass til sofagruppe, tv-møbler og spisebord. Fra stuen har man utgang til en herlig balkong på ca. 18 kvm. Balkongen har godt plass til ulike sittegrupper og beplanting. Her er det god plass til flere gjester rundt bordet. Balkongen byr på sol fra ca. 12-15 på sommeren. Her er det også tilgang til en utvendig bod på ca. 2 kvm. Boden er inkludert i arealet til balkongen.

KJØKKEN
Separat kjøkken med lekker kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fliser på veggen og heltre benkeplate. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, noe som gjør det svært sosialt.

BAD
Delikat bad av god størrelse med fliser på gulv og vegger. Lys innredning, som består av et underskap, servant, speil og et dusjkabinett. Badet er oppgradert i 2003 av tidligere eier. Praktisk nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er naturlig ventilasjon.

OVERFLATER
Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.

## Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget sentralt til i et attraktivt boligområde på øverst på Torshov rett nedenfor Sandaker. Her har man alle fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Et godt utvalg av dagligvarebutikker, hyggelige restauranter og kaféer, samt en rekke småbutikker og kulturaktiviteter for liten og stor. Beliggenheten er meget barnevennlig med lekeplass i umiddelbar nærhet til leiligheten. Videre er det nærhet til skoler og barnehager. Området byr på flere flotte rekreasjonsmuligheter med blant annet Torshovparken og Torshovdalen, samt Akerselva med gode frilufts- og turmuligheter, sommer som vinter. Et trivelig område for alle aldersgrupper.

Sandaker Senter er umiddelbar nærhet og tilbyr bredt utvalg av butikker, her er det blant annet Coop Mega, Vinmonopolet, frisører, apotek og spisesteder. Videre er det gangavstand til Torshovs rike utvalg av butikker og andre fasiliteter, som Soria Moria med konserter, bar/restaurant og teater. Området kan også friste med en rekke spisesteder som Vertshuset Oskar Braaten og Trikkestallen. Her finner man flott uteservering om sommeren. Kort avstand til Grünerløkka og Sagene med hyggelige kaféer, restauranter og yrende uteliv. Cirka 10-12 minutters gange til Handelshøyskolen BI. Flotte rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva.

For den treningsglade finnes et stort tilbud av treningsmuligheter med blant annet Imperia Gym, Sats Nydalen, SATS Ringnes Park og Carl Berner, FitnessXpress avd. Storo, samt Myrens Sportssenter. Fine muligheter for løpe-/joggeturer i parker om sommer, så vel som på vinter.

Man kan gå koselige turer langs Akerselva, besøke spennende kafeer og restauranter eller ta seg en tur på Ringen Kino. Det er også godt utvalg av nærbutikker og matvareforretninger like i nærheten av boligen. Både Joker (søndagsåpen), Kiwi, Rema1000, Coop Mega og Extra ligger kun en kort spasertur unna. Storo kjøpesenter ligger kun en kort spasertur unna boligen. Her finner man kles-, mat- og blomsterbutikker, vinmonopol, samt andre diverse butikker. Strøm-Larsen, som av mange anses som Oslos beste kjøttforretning/pølsemakeri, ligger også en kort gåtur unna.

Svært godt kollektivtilbud, kun en spasertur unna umiddelbar nærhet til kollektivtilbud. Man kan enten ta bussene som går fra Sandakerveien eller gå til Storo T-banestasjon. Her går T-banene med jevnlige avganger. Disse tar deg effektivt til Aker Brygge/ Tjuvholmen, sentrum eller marka. I tillegg er det få minutters gange til trikkeholdeplass (linje 11, 12 og 18). Trikken går blant annet til Majorstuen, sentrum, Oslo Sentralbanestasjon og Aker Brygge.

## Parkering

Det medfølger egen parkeringsplass i garasjekjeller med direkte adkomst via heis. Det er lagt opp infrastruktur for etablering av elbillader Borettslaget har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut ved behov. Eventuell fremleie av garasjeplass skal registreres på skjema som fås av trafikkomiteen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700,- kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850,- kroner for ett år
Elbil: 1920,- kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960,- kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-

parkering/parkering/beboerparkering/.

## Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

## Modernisering og påkostninger

Vedlikehold utført i leiligheten:
2021: Sparklet og malte alle vegger i stuen, samt soverommet og gangen. Malte kjøkkenfrontene og byttet knotter.
2022: Malt alle vegger i gangen
2023: Malt flisene på badet og i gangen. Fuging langs lister i tak og i tidligere skruehull på bad.

Utført av elektrikere:
2021: Opplegg til 2 nye lampepunkt i stue og soverom. (Dokumentasjon foreligger: Elektris AS)
2023: Ny termostat til varmekabler på badet. (Dokumentasjon foreligger: Boligelektrikeren AS)
2023: Byttet 3 dimmere i stue, gang og bad (Dokumentasjon foreligger: Boligelektrikeren AS)
2023: Bytte av hovedsikring (Dokumentasjon foreligger: Boligelektrikeren AS)

## Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

## Adgang til utleie

Med styrets godkjenning kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år, dersom andelseieren selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Er vilkåret om botid oppfylt, kan godkjenning kun nektes hvis det foreligger saklig grunn. Det vises til borettslagsloven § 5-5.
Bruken av hele boligen kan på nærmere vilkår overlates til andre uten begrensningene som følger av borettslagsloven § 5-5. Vilkårene følger av borettslagsloven § 5-6.
Dersom andelseieren selv bor i boligen, kan bruken av deler av boligen overlates til andre, jf. borettslagsloven § 5-4.
Vedtektene kan inneholde bestemmelser som har betydning for andelseiers rett til å leie ut boligen. Dette kan også omfatte bestemmelser som avviker fra lovens ordning. Interessenter oppfordres derfor til å sette seg inn i vedtektene.
Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Andelseiere kan overlate bruken av hele boligen i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik overlating kan f. eks være utleie, og vil ikke kreve samtykke fra styret. Bruksoverlating av hele boligen som skjer ut over 30 døgn er ikke tillatt uten styrets forutgående godkjennelse av leietaker. Det vises i den forbindelse til borettslagsloven § 5-5 og 5-6 for hvilke vilkår som må være oppfylt for å kunne bedrive langtidsutleie.

## Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld: Kr 214 737,-
Andel fellesgjeld pr. dato: 13.03.2023
Fellesgjeld: Borettslaget har et lån pr. 13.03.2023:

HANDEL-83987185743
Annuitet, 12 terminer pr år
Restsaldo: 94.905.021,-
Restløpetid: 33 år 2 md
Flytende rente: 3,60%
Andel fellesgjeld: 214.737,-

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

## Dyrehold

Styret kan, etter søknad, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt.

## Sikringsfond

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

## Andel fellesformue

Kr 16 410,-

## Andel felles formue per dato

31.12.2022

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 20 160 906,-.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Klimafondet. Andre inntekter består i hovedsak av Telia- og Telenor antenneleie og inntekter fra Charge365 (elbillading).

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 20 174 069,-.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold av murfasader, utskiftning av garasje- og utebelysning, økte strømkostnader, forprosjekt/rapport fra Multiconsult og sluttfakturering av vindus/dørprosjekt (balkongsiden).

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 1 411 197,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital

## Informasjon kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

## Formuesverdi primærbolig

Kr 1 212 988,-

## Formuesverdi primær år

2021

## Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 366 757,-

## Formuesverdi sekundærbolig år

2021

## Informasjon formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

## Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling.

Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig, og alltid under 200 becquerel per kubikkmeter.

Det følger av strålevernforskriften at utleier er ansvarlig for at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleiebolig er under 200 becquerel per kubikkmeter. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 becquerel per kubikkmeter. Dette gjelder alle typer utleieboliger, og det er derfor viktig å merke seg dette ved kjøp av bolig som helt eller delvis skal leies ut.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

## Borettslagets forsikringsselskap

Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring 2211088

## Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Med mindre annet er spesifisert, gjelder NEF sin standardliste over løsøre og

tilbehør.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Offentlige forhold

### Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Kommuneplan: KDP-17

Eiendommen er regulert til bolig i henhold til S-1855. Andre reguleringer: S-5142, 2217, S-1980 og S-178GO. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Åsengata 2, 4, 6 og 8 - Rehabilitering av fasader
Saksnummer: 202218500 - Byggesak
Mottatt sak: 16.12.2022
Status: Mottatt søknad

Åsengata 21 B - Endring av brannskille - Bruksendring av loft - Fasadeendring
Saksnummer: 201801227 - Byggesak
Mottatt sak: 24.01.2018
Status: Tillatelse gitt

Åsengata 17 - Innredning av loft til boareal for underliggende leilighet
Saksnummer: 202109647 - Byggesak
Mottatt sak: 07.06.2021
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Åsengata 9 - Bruksendring av loft til bolig
Saksnummer: 202118042 - Byggesak
Mottatt sak: 16.11.2021
Status: Tillatelse gitt

Pågående plansaker:

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Bestilling av oppstartsmøte - Detaljregulering
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Status: Forslag
Strekningen Grefsenveien – Sandakerveien inngår i Sykkelveinettet i Oslo og er en av strekningene med størst potensial for sykkeltrafikk, gitt en god tilrettelegging. Gaten er i dag ikke tilrettelagt for sykkeltrafikk, og tidligere prosjektforslag har heller ikke medført tilfredsstillende løsninger.

Sandakerveien 56 C felt C - Laboremus - Bestilling av oppstartsmøte - Boliger
Saksnummer: 202217080 - Reguleringssak
Mottatt sak:21.11.2022

Status: Forslag
Ved regulering av Sandakerveien 56 ble det fra forslagstiller foreslått boligbebyggelse innenfor felt C. Forslaget innebar en høyere utnyttelse innenfor felt C enn det nå legges opp til. Det legges opp til en lavere utnyttelse og lavere byggehøyde enn tidligere forslag innebar, ved at det nå blir rekkehus i 3 etasjer som ny bebyggelse, i stedet for blokkbebyggelse i 6 etasjer.

Sandakerveien 58 C, Bolig og næring, politisk behandling
Saksnummer: 201414656 - Reguleringssak
Mottatt sak: 29.10.2014
Status: Forslag
COWI og MAD arkitekter er engasjert av Heimstaden Norway AS for å utarbeide planforslag for videreutvikling av eiendommen Sandakerveien 58 b/c. Hensikten med planen er å fortette Sandakerveien 58 b/c med en ny bygård som gir rom for ca. 15 nye leiligheter.

Hans Nielsen Hauges gate - Bestilling av oppstartsmøte - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.10.2022
Status: Forslag

## Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg på eiendommen datert 1981.

Det foreligger også ferdigattest for skifte av innvendige vannrør datert 2017.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

## Tinglyste heftelser og forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1976/510494-1/105 28.05.1976 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/524722-1/105 22.12.1977 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1986/43073-2/105 16.07.1986 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

## Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Vei, vann og avløp

Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

## Øvrige kjøpsforhold

### Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

### Gebyr forkjøpsrett

7769

### Vilkår for styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### Hvitevarer

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer i kjøkken

Følgende følger ikke med:
- To pendel lamper (Ph-lampe og svart Muuto-lampe)

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### Sentrale lover

AVTALEVILKÅR

Generelle bestemmelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post til: l.tronshaug@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 452 51 612.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Hvis kundekontroll ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring og innboforsikring med superdekning. Prisen for første år er kr. 8 900,-.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Innboforsikring med superdekning er IF sin beste innboforsikring. Den dekker små og store skader ting både i og utenfor hjemmet ditt. Med forsikringen får du også dobbel rentedekning, flytteforsikring, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen gjelder ved salg av primærbolig, som har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller

mer av den til enhver tid gjeldende prisantydningen. Dokumenterte ordinære rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000 per måned i 9 måneder.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved id-tyveri.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

## TV/Internett/Bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

## Vedlegg til salgsoppgaven

- Tilstandsrapport
- Egenerklæringskjema
- Energiattest
- Megleropplysninger
- Årsberetning
- Protokoll general forsamling
- Vedtekter
- Husordensregler

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

## Meglers vederlag

## Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mars 2023

## Saksbehandler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

## Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Postboks 11 Vålerenga
0626 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

# Åsengata 6A

# Åsengata 6A

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 197 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)** | 407 elever, 19 klasser | 7 min 🚶 0.6 km |
| **Bjølsen skole (1-10 kl.)** | 589 elever, 24 klasser | 12 min 🚶 1 km |
| **Sagene skole (1-10 kl.)** | 364 elever, 22 klasser | 12 min 🚶 1.1 km |
| **Morellbakken skole (8-10 kl.)** | 132 elever | 19 min 🚶 1.6 km |
| **Sofienberg ungdomsskole (8-10 ...** | 120 elever | 7 min 🚗 2.3 km |
| **Foss videregående skole** | 600 elever, 20 klasser | 18 min 🚶 1.6 km |
| **Nydalen videregående skole** | 960 elever | 23 min 🚶 1.9 km |

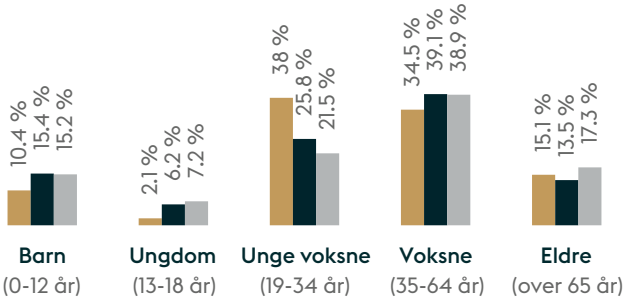
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Haarklous plass** | Linje 30 | 3 min 🚶 0.3 km |
| **Sandaker senter** | Linje 11, 12, 18 | 4 min 🚶 0.3 km |
| **Sinsen T** | Linje 4, 5 | 11 min 🚶 1 km |
| **Grefsen stasjon** | Linje RE30, R31 | 11 min 🚶 1 km |
| **Oslo S** | Totalt 18 ulike linjer | 11 min 🚗 3.3 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Åsenhagen barnehage (0-6 år)** | 55 barn, 3 avdelinger | 1 min 🚶 0.1 km |
| **Lilleborg barnehage (1-6 år)** | 64 barn, 3 avdelinger | 3 min 🚶 0.2 km |
| **Thor Olsens bhg. Sandakerveien...** | 3 avdelinger | 4 min 🚶 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lilleborg/Sandaker søndre | 2 460 | 1 529 |
| Oslo og omegn | 969 507 | 477 009 |
| Norge | 5 328 198 | 2 398 736 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

### Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Torshov kirke balløkke | 3 min |
| Torshovparken balløkke | 4 min |
| Mudo Torshov | 3 min |
| Sandaker Treningssenter | 7 min |

*«Fantastisk område med nærhet til sentrum»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100




Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2018

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Nordvik Torshov |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 29-0077/23 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
|---|---|
| Vilde Smeby Hammershaug | Anders Thorkildsen Skagseth |

| Gateadresse |
|---|
| Åsengata 6A |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| OSLO | 0480 |

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap:
Polisenr/avtalenr.:

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det en/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har vært noen små skruehull i fliser, samt en sprekk i flisene under vaskemaskinen, men dette er utbedret med sparkel og fugemasse.

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

3 Kjenner du til om det en/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

6 Kjenner du til om det en/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det en/har vært problemer med lidstedis/korstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, påleggs, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det en/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det en/har vært soppskåteskaden/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har vært en liten forekomst av svart sopp på den ene veggen på kjøkkenet. Borettslaget har undersøkt årsaken og skal utbedre byggets fasade for å få vekk kuldebroer som er årsaken til soppdannelsen. Tidspunktet for ytterveggsrehabiliteringen er anslått til høsten 2023.

10 Kjenner du til om det en/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det en/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av fagkjent
Beskrivelse: 2023 - Boligelektrikeren AS - Ny termostat til varmekabler på badet. Byttet 3 dimmere i stue, gang og bad. Bytte av hovedsikring 2021 - Elektris AS - Opplegg til 2 nye lampepunkt i stue og soverom.
Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS
Filer: 6d40c351.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Dokumentreferanse: 29-0077/23



Dokumentreferanse: 29-0077/23

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

### Spørsmål for bolig i samele/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om samelet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i samelet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Dokumentreferanse: 29-0077/23



### Tilleggskommentar

Det er krakelering på servant. Det er noe slitasje/riper i parkettgulv. Det er noe skjevhet i døren til kjøleskapet, men det fungerer helt fint og det påvirker ikke kjøleskapets egenskaper.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Dokumentreferanse: 29-0077/23

# Tilstandsrapport

Åsengata 6 A, 0480 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 369
Andelsnummer 22

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 52 m²**



**Befaringsdato:** 16.03.2023 **Rapportdato:** 18.03.2023 **Oppdragsnr.:** 13907-1768 **Referansenummer:** TQ9605

**Autorisert foretak:** Stigen Boligtakst AS

STIGEN Boligtakst AS

Gyldig rapport
18.03.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 klagenemd.

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**

Jo Henrik Stigen

jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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



Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1.etasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976**

UTVENDIG

Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2019.

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2019.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 18m2 med tilgang til en utv. bod på 2m2(inkl i arealet til balkongen).

Gå til side

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Etasjeskillere i betong.

Gå til side

VÅTROM



Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Beskrivelse av eiendommen

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og et dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1 cm fall. Fallforhold under kabinett ikke vurdert.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plastrør.
Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

**Oversikt over totalt bruksareal (BRA).**

Boligbygg med flere boenheter

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | 52 | 52 | 0 |
| **Sum** | **52** | **52** | **0** |

### Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

### Lovlighet

Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

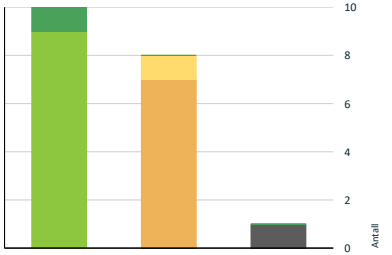


Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Sammendrag av boligens tilstand

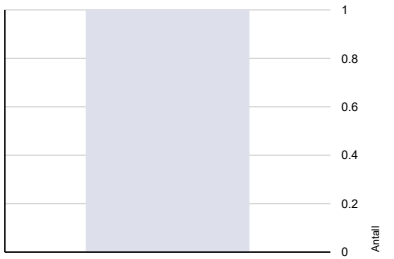
### Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Det er viktig å merke seg at selger gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

### Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad** Gå til side

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter og stedvis knirk.
Det er nivilert i rom:
Stue: Det er registrert avvik på 3cm igjennom stuen.

**Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** Gå til side

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med antatt silikon.

**Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** Gå til side
Det er avvik:

Det er observert krakkelering/sprekk i servant.

**Våtrom > Ventilasjon > Bad** Gå til side
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** Gå til side
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** Gå til side
Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på benkeplate.



Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
1976

**Kommentar**
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**
Brukes som bolig.

**Standard**
Se beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Bygning generelt

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon antatt tekket med papp. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med fasadeplater.

### Vinduer TG 1

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2019.

Vinduer fremstår som normalt vedlikeholdt med maling og med normal bruksslitasje på befaringsdagen. Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

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

### Dører TG 1

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2019.

Normal funksjon på døren.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Utgang fra stue til en balkong på ca. 18m2 med tilgang til en utv. bod på 2m2(inkl i arealet til balkongen).

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## INNVENDIG

### Overflater TG 1

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

### Etasjeskille/gulv mot grunn TG 2

Etasjeskillere i betong.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter og stedvis knirk.
Det er nivilert i rom:
Stue: Det er registrert avvik på 3cm igjennom stuen.

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

# Tilstandsrapport

### Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med moderat til lav radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

### Innvendige dører — TG 1

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Normal funksjon på døren.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil og et dusjkabinett.
Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1 cm fall.
Fallforhold under kabinett ikke vurdert.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for bad er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### Overflater vegger og himling — TG 2

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er registrert hull i flis i dusjsonen etter tidligere festeanordning. Mulig punktert membran som er er fuktsikret med antatt silikon.

**Tiltak**
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

### Overflater Gulv — TG 1

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til kabinett og det ble målt 1cm fall. Fallforhold under kabinett ikke vurdert.

På ett våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt: Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100, eller at gulvet har en avgrenses oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

### Sluk, membran og tettesjikt — TG 2

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

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

**Tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# Tilstandsrapport

### Sanitærutstyr og innredning — TG 2

Innredningen består av et underskap, servant, speil og et dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er observert krakkelering/sprekk i servant.

**Tiltak**
• Tiltak:

Lokal utbedring bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

### Ventilasjon — TG 2

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Tiltak**
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

### Fukt i tilliggende konstruksjoner — TG IU

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

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

**Tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning — TG 2

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på benkeplate.

**Tiltak**
• Tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

### Avtrekk — TG 2

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Tiltak**
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 1

Synlig vannrør av materialtype kobber/ plastrør. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

## Avløpsrør

TG 1

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

## Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon i boligen med luke i yttervegger. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas å fungere tilfredsstillende.

## Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

## Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

## Elektrisk anlegg

TG 2

*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.*

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999. Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   **Usikker - Elek/riker fra Elektris AS har i 2023 byttet hovedsikring (Dokumentasjon foreligger: Elektris AS)**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja i vårt eie.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Usikker - Elektriker fra Elektris AS har i 2023 byttet hovedsikring (Dokumentasjon foreligger: Elektris AS)**
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   **Usikker - Elektriker fra Elektris AS har i 2023 byttet hovedsikring (Dokumentasjon foreligger: Elektris AS)**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   **Nei, aldri opplevd i vårt eie.**
7. 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**
8. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
   **Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**
10. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    **Nei**
11. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
    **Nei**
12. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
    **Nei**
13. 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**
14. 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?
    **Ja**

**Det blir gitt TG 2 på det elektriske anlegget da det ikke foreligger noen dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.**
**Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.**

## Branntekniske forhold

TG 0

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
   **Nei**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måleregelene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?



Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| 1. Etasje | 52 | 52 | 0 | Bad , Kjøkken , Entré , Stue , Soverom | |
| **Sum** | 52 | 52 | 0 | | |

**Kommentar**

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Bod på loft er på ca. 2m2. Bodens areal er målt opp. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierforhold.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger
*Kommentar:*

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Henviser til vedlikeholdshistorikk av gitt av kunde.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 16.3.2023 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
| | Anders Skagseth og Vilde Smeby Hammershaug | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 224 | 369 | 0 | 0 | 16040.1 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Åsengata 6

**Hjemmelshaver**
Sandaker Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 948471574 | | Obos Eiendomsforvaltning As | Skagseth Anders Thorkildsen, Hammershaug Vilde Smeby |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
22

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Sentralt beliggende på Sandaker i et veletablert og populært boligområde med kort vei til de fleste fasiliteter. Umiddelbar nærhet til Sandaker Senter med bl.a. vinmonopol, apotek, bibliotek, blomsterbutikk, bokhandel og en dagligvare butikk. Videre er det gangavstand (ca 15 min) til Storo Senter med et stort og variert utvalg av forretninger og servicetilbud. Umiddelbar nærhet til Torshov og Vogts gate med et stort utvalg av forretninger, kafeer, restauranter, Ringen kino, teatere, bank, apotek og flere treningssentre, samt Kulturslottet Soria Moria. Kort vei til Grünerløkka og Sagene. Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i området rundt Torshovparken og idylliske Akerselva. Meget barnevennlig område med kort, trygg og bilfri skolevei for de minste til skole (Nordpolen). Flere barnehager i umiddelbar nærhet. Meget bra kollektivtilbud med trikk, buss og den nye T-baneringen fra Sinsen og Storo.

**Adkomstvei**

Offentlig og interne veier.

**Tilknytning vann**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

**Regulering**

Se kommunens planer i området.

**Om tomten**

Sameiet eier tomten på 16040,1m2.

**Tinglyste/andre forhold**

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.



Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

**Opplysninger gitt av kunde**

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Generel overflate oppussing utført av oss:
- Sparkling og maling av vegger i gang, stue og soverom.
- Maling av fliser på gulv på bad og i gang.
- Fuging langs lister i tak og i tidligere skruehull på bad.
- Maling av kjøkken fronter.

Utført av elektrikere:
- 2023 - Ny termostat til varmekabler på badet. (Dokumentasjon foreligger: Boligelektrikeren AS)
- 2023 -Byttet 3 dimmere i stue, gang og bad (Dokumentasjon foreligger: Boligelektrikeren AS)
- 2023 - Bytte av hovedsikring (Dokumentasjon foreligger: Boligelektrikeren AS)
- 2021 - Opplegg til 2 nye lampepunkt i stue og soverom. (Dokumentasjon foreligger: Elektris AS)

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
Hentet fra /tidligere salgsoppgave:
Større vedlikehold og rehabilitering:
- 2020 - Infrastruktur for elbillading
- 2020 - Nye høyspentkabler og brytere
- 2020 - Nye hovedtavler 220 volt
- 2020 - 400 volts tavle for elbillading
- 2020 - Utbedring av gangvei 6 c
- 2020 - Nye vinduer og dører mot balkong
- 2019-2020 - Nye dører fra garasje
- 2018 - Oppgradering av utemøbler
- 2018 - Tilstandsvurdering - bunnledning(avløp)
- 2018 - Nye lekeapparater
- 2017 - Skiftet lysarmaturer til LED-lys
- 2017 - Nye brannslukningsapparater
- 2017 - Installasjon av fiber
- 2016 - Nye varmtvannstanker
- 2016 - Varmepumper på tak
- 2016 - Ny sprinkelsentral
- 2016 - Nye nødlys fellesareal
- 2015 - 2016 Rørrehabilitering. Bytte av rør for kaldt- og varmtvann.
- 2015 - Oppgradering av uteareal. Ny asfalt og nye kantsteiner.
- 2014 - Nye varmekabler ved garasjeinngang
- 2013 - Oppgradering av inngangspar/er.
- Nye garasjeporter
- 2012 - Rehabilitering av garasjeanlegg.
- 2011 - 2011 Reparasjon av gangvei/tak i garasje mellom 2 C og 4 A. Ekspansjonstank i fyrrom.
- 2010 - 2010 Heisrehabilitering. Inngangsdører med /lhørende låssystemer og døråutoma/kk by@et.SkiJet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet. Nye postkasser.
- 2009 - 2009 - Alle endevinduer i borettslaget er skiJet
- 2008 - 2008 - Byttet alle innglassingene
- 2007 - Asbestsanering i fyrrom. Helhetlig plan for uteareal. Nye ringeapparater. SkiJet varmtvannsbereder.
- 2006 - Adresserbart brannvarslingsanlegg. Ny hovedvannledning /I Nr. 8. Maling av søppelrom.
- 2005 - 2006 - Fasaderehabilitering.
- 2005 - Videoovervåkning garasje.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 1 352 139 | 1986 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven | Ikke vist | 0 | Nei |
| Samsvarserklæring | | | Ikke vist | 0 | Nei |
| Ordrebekreftelse | 16.03.2023 | Vedlikehold av boligen | Fremvist | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 16.03.2023 | Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal. | Innhentet | 0 | Nei |
| Tegninger | | | Ikke vist | 0 | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | | | Ikke vist | 0 | Nei |
| Megler | | Megler opplysninger | Ikke vist | 0 | Nei |
| Eier | 16.03.2023 | Under befaring | Innhentet | 0 | Nei |



Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

# 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Åsengata 6 A, 0480 OSLO
Gnr 224 - Bnr 369
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

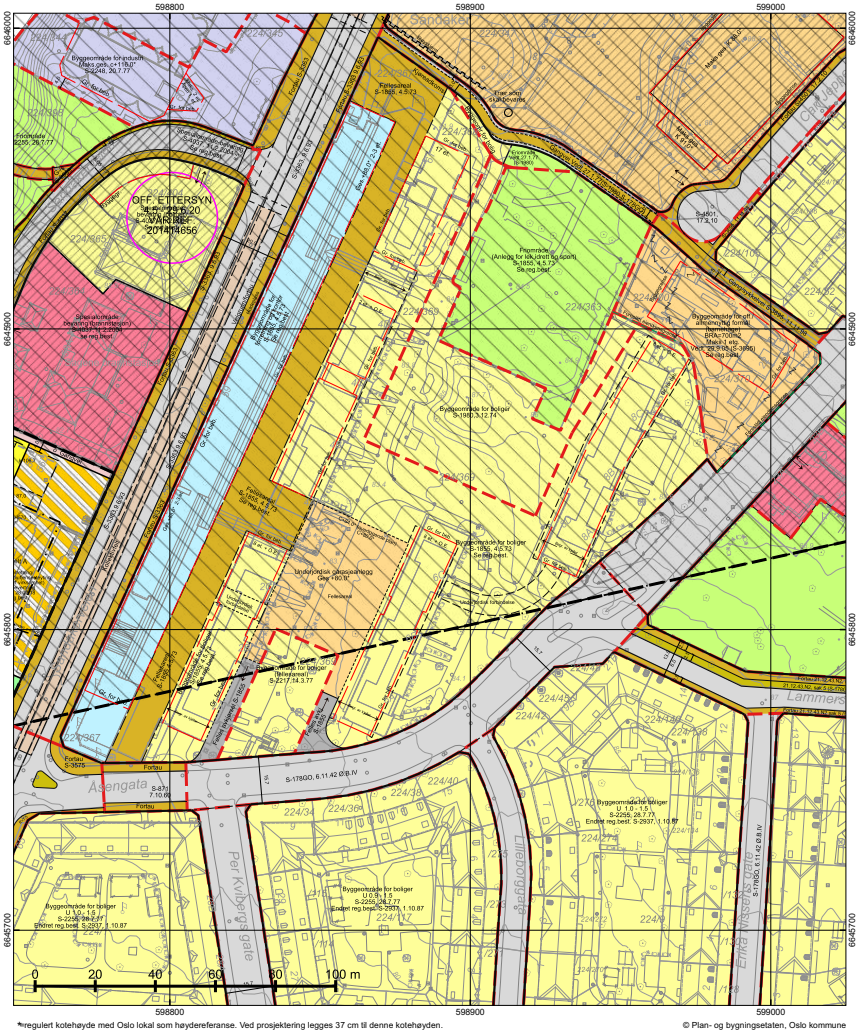
### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/TQ9605

## 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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Reguleringskart**

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 109057/ 86451534
Deres ref.: 55528 / MANI@MSNOP
Adresse: ÅSENGATA+2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/369

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
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3050 - Park

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

7026325 444/1023 13.03.23

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 11.03.2023.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 444 Sandaker Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948.471.574 |
| Andelseier: | Vilde Hammershaug Anders Thorkildsen Skagse |
| Leieobjektnr: | 1023 |
| Adresse: | Åsengata 6 A, 0480 OSLO |
| Andelsnummer: | 22 |
| Borettsinnskudd: | kr 35.900,– |
| Hjemmeside: | www.sandaker-borettslag.no |

**Dokument som medfølger Meglerpakke 1:**
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 2211088.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Utskiftingen av vannrør ble ferdigstilt i løpet av 1. halvår av 2017.
- Om baderomsrehabilitering ble følgende vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3. februar 2003: "Ved rehabilitering av bad vil borettslaget yte økonomisk tilskudd begrenset oppad til NOK 70.000,- til andelseiere, som kan dokumentere at badet er rehabilitert etter gjeldende våtromsnorm, inkludert bytte av sluk. Det økonomiske tilskuddet skal være like stort for hver andel. Hver andel har rett på slikt tilskudd til en oppussing. Ved salg av leiligheten, følger ubenyttet tilskudd med som en fordring på leiligheten. Beløpet indeksreguleres etter konsumprisindeksen, første gang 1. januar 2004. I forbindelse med lekkasje hvor sluk må byttes, vil utgifter til bytting av sluk samt membran, komme til fratrekk på tilskuddet til badrehabiliteringen. Andelseiere som ønsker å montere dusjkabinett, kan få dette dekket av borettslaget, mot at tilskuddets størrelse reduseres tilsvarende". Beløpet trekkes fra gjeldende refusjonsbeløp. Styret har engasjert OPAS til å sette opp kriterier for refusjon i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Merk at det fra 2001 ble innført en prøveordning hvor 30 leiligheter fikk refusjon for rehabilitering av bad. Disse kan ikke få ny refusjon. I 2021 er summen kr 96 322,- (jan 2020-jan 2021). OBS! For info om refusjonsordningen er benyttet av den enkelte andel, kontakt styreleder.
- Kuldeproblemer: Det har vært registrert kuldebroproblemer i en del leiligheter. I noen leiligheter har andelseierne selv tilleggsisolert. Det er ikke planer om noen generell utbedring, da dette ville innebære en omfattende rehabilitering av fasadene.
- Annet: Der andelseier har fjernet badekar vil styret henstille vedkommende til å sette inn dusjkabinett. Dette for at det ikke skal dusjes direkte på gulv uten fuktsperre/membran.
- Ekstraordinær generalforsamling, juni 2010: To tjenesteleiligheter legges ut for salg. Inntektene skal i sin helhet gå til nedbetaling av gjeld.
- Parkering: Det medfølger garasje-/parkeringsplass på de fleste leilighetene utenom et par av 1-roms-leilighetene. Borettslaget har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut ved behov. Ta kontakt med styret vedrørende leie av disse. Parkeringsleie/administrasjonskostnader ved leie og ny bruker av plass belastes etter gjeldende satser.
- Borettslaget vedtok på ekstraordinær generalforsamling i desember 2018 å skifte vinduer, verandadør og noe av kledningen på verandaside. Borettslaget vil i den forbindelse ta opp lån i størrelsesordenen 15 millioner. Prosjektet vil bli påbegynt i løpet av forsommeren/sommeren 2019, og lånet vil tas i den forbindelse. Det ble også vedtatt å installere infrastruktur for elbilladning i borettslagets felles garasje. Kostandene til elbillading dekkes av borettslagets oppsparte midler.
- Hjemmeside: Borettslaget har hjemmeside: www.sandaker-borettslag.no
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * HANDEL-83987185743 | A | 94.905.021,- | 33 år 2 md. | 12 | | Flyt | 3,60% |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

**Felleskostnader:**
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.959,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 3.871,- |
| Trappevask | 88,- |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 136,- | 5.098,- | 16.410,- | 215.578,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader |
|---|---|---|
| * HANDEL-83987185743 | 214.737,- | 925,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 215.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2023

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

**Kontaktinformasjon:**

## Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Sandaker Borettslag avholdes Tirsdag 4. desember 2018 kl. 19:00 i møterom Torget på Nordpolen skole.**

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

**1. KONSTITUERING**
- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. FORSLAG**

**A) Forslag om bytte av vindu mot balkong og balkongdør**
**B) Forslag om etablering av infrastruktur til elbil-lading**

Oslo, 20.11.2018
I styret for Sandaker Borettslag

Asbjørn Hagerupsen /s/ Anne Haugen /s/ Terje Løvold /s/

Trond Torbjørn Negaard /s/ Børre-Widar Thorkildsen /s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.



**Registreringsblankett**
**ved ekstraordinær generalforsamling i**
**Sandaker Borettslag**

**Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.**

**Eierens navn:**

**Eierens adresse:**

**Leilighetsnummer:**

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Sandaker Borettslag

…….. **Eiers signatur**

…… **(Dato)**

**Forslag A) Forslag om bytte av vindu mot balkong og balkongdør**

**Forslagsstiller**
Styret

**Saksinformasjon**
Vi viser til diskusjon på siste generalforsamling, vedrørende bytte av balkongdør og vindu mot balkong. Styret vil, etter å ha vurdert vedlikeholdsbehovet i borettslaget, foreslå at vindu mot balkong og balkongdør byttes.

Vindu mot balkong og balkongdør, som er over 40 år gamle, er i dårlig teknisk stand og veldig trekkfulle.

Styret foreslår derfor at det byttes til 34 DB vindu med 2-lags glass som har U-verdi* 1,2 eller lavere uten ventil. Lydventil vil settes inn over skyvedør/vindu.

Videre vil trepanelet mot balkong byttes og det legges ny 10 cm isolasjon av type extreme. U-verdi på vegg isolert med 10 cm extreme er ca. 0.28. Dørterskelen mot balkong vil bli senket.

**U-verdi eller varmegjennomgangskoeffisient er et mål som brukes i bygningsindustrien for å angi en bygningsdels varmeisolerende evne.*

Det er lagt opp til to ulike løsninger i stuen som andelseiere kan velge mellom:

Alternativ 1
Beholde dagens løsning i 2- og 4/5-roms-leiligheter.

Alternativ 2
- 2-roms kan få skyvedør på bredde 180 cm der de har vinduer i stuen dag. Skyvedøren vil få en bredde på 90 cm. Dør i kjøkken fjernes, det settes inn vindu der 2-roms i dag har dør fra kjøkken.

- 4 /5-roms kan få dør på bredde 350 cm i den åpning de har vindu og dør i dag. Skyvedøren vil få en bredde på 175 cm.

**Soverom**
På soverom blir det byttet til et vindu type toppsving som slår utover, i stedet for dagens løsning som har et lite luftevindu, og en fastdel.



Bytte av vinduer og balkongdør er kostnadsberegnet til 17 millioner kroner. Dette finansieres med at det tas opp et lån på 15 millioner med 30 års løpetid.

Beregnet husleieøkning med 2,4 % lånerente vil medføre en husleieøkning på 4%. Dersom renten stiger til eks. 5 % vil det bli 5,6 % husleieøkning.

| Lånebeløp 15 millioner | Rente 2,4 % | Rente 3 % | Rente 4 % | Rente 5 % |
|---|---|---|---|---|
| Månedlig lånekostnad for 15 års nedbetalingstid | 99 387 | 103 661 | 111 029 | 118 696 |
| Månedlig lånekostnad for 20 års nedbetalingstid | 78 825 | 83 259 | 90 968 | 99 066 |
| Månedlig lånekostnad for 25 års nedbetalingstid | 66 605 | 71 198 | 79 244 | 87 759 |
| Månedlig lånekostnad for 30 års nedbetalingstid | 58 555 | 63 305 | 71 679 | 80 592 |
| Økning i kat 001 Felleskostnader ved 15 års nedbetalingstid | 6,8 % | 7,1 % | 7,6 % | 8,2 % |
| Økning i kat 001 Felleskostnader ved 20 års nedbetalingstid | 5,4 % | 5,7 % | 6,3 % | 6,8 % |
| Økning i kat 001 Felleskostnader ved 25 års nedbetalingstid | 4,6 % | 4,9 % | 5,5 % | 6,0 % |
| Økning i kat 001 Felleskostnader ved 30 års nedbetalingstid | 4,0 % | 4,4 % | 4,9 % | 5,6 % |

**Forslag til vedtak**
Forslaget fra styret godkjennes.

**Forslag B) Forslag om etablering av infrastruktur til elbil-lading**

**Forslagsstiller**
Styret

**Saksinformasjon**
Etter hvert som antallet elbiler øker vil det være et økende behov for å kunne lade bilen hjemme. Borettslaget foreslår at det legges til rette for elbillading i borettslagets garasje, ved at det installeres infrastruktur(stamkabel) i garasjen for de som ønsker å ha ladepunkt på egen garasjeplass.

Ladeboks, strømmåler og tilkobling til borettslagets infrastruktur må betales av den som ønsker tilkobling til stamkabel. Ladebokser må ha integrerte sikringer for enkel tilkobling til stamkabel.

Ved etablering av lademuligheter er det to hovedemner som særlig vurderes i prosjektet;

- spenningsnivå for ladeanlegget
- forholdet til eksisterende hovedtavle i mellombygget.

Ladeanlegg kan bruke to spenningsnivåer, 230 V (IT) og 400 V (TN). 230 V (IT) er det tradisjonelle spenningsnivået i Norge, og er hva som er installert i borettslaget i dag. 400 V (TN) er europeisk standard, og vanlig i større nye bygninger i Norge de siste 20 år. Enkelte elbilmodeller kan ha problemer med lading på det tradisjonelle norske systemet med 230 V (IT). 400 V (TN) er derfor foretrukket ved elbillading. Disse anleggene er også billigere å bygge, besparelsen antas til ca. 20 %. Grunnen er at ved høyere spenning kan hver kabel ut fra sikringsskapet forsyne flere parkeringsplasser.

Kostnaden til etablering av ladeinfrastruktur i 230 V (IT) nett med stamkabel til 344 parkeringsplasser er beregnet til ca. 2,75 millioner inkl. mva. Ved å bruke 400 V (TN) kan man trolig spare 500.000 kr inkl. mva. Hafslund har estimert anleggsbidrag for transformator for 400 V til ca. 300.000 kr. Dette anses noe lavt, erfaringstall antyder en kostnad på i overkant av 400.000 kr. Anleggsbidrag er ikke merverdiavgiftpliktig. Ladeanlegget bør derfor etableres med 400 V systemspenning.

**Forslag til vedtak**
Det installeres infrastruktur (stamkabel) for elbillading i borettslagets felles garasje. Prosjektet har en øvre kostnadsramme på 3.2 mill. kr. Kostnadene til elbillading dekkes av borettslagets oppsparte midler.



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**

**STEMMESEDDEL 9**

**STEMMESEDDEL 10**

**Protokoll fra ordinær generalforsamling i Sandaker Borettslag**

---

Møtedato: 12.05.2022
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Lilleborg kirke, Oskar Braatens gate 35, 0474 Oslo

Til stede: 114 andelseiere, 61 representert ved fullmakt, totalt 175 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ola Nicolai Thelin.

Møtet ble åpnet av Asbjørn Hagerupsen.

---

1. **Konstituering**

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

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

**Merknad fra Reidun E. Staalesen er inkludert som vedlegg**

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Ola Nicolai Thelin foreslått. Som protokollvitne ble

Hege Underthun og Nicolai Røren foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

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

---

2. **Årsrapport og årsregnskap**

A Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

B Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak:** Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Vedtak: Godkjent**

---





3. **Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 525 000.

**Vedtak: Godkjent**

**Forslag fra Asbjørn Hagerupsen: Komitehonorar økes til 62 000**

**Vedtak: Godkjent**

---

4. **Grilling - Endring av husordensreglene § 10**

**Forslag fremmet av:** Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill frem til kl 21 på kvelden hele året. Eier er ansvarlig for at utstyret er i forskriftsmessig stand og at grillingen foregår på en forsvarlig måte. Borettslaget forbeholder seg retten til å kontrollere utstyr.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Grilling på balkong medfører mye ulempe i form av matos inn til leilighetene, noe som medfører at naboer blir plaget av matos/grillos inne i leiligheten og som gjøre at balkongen i mange tilfeller ikke kan brukes, samt at balkongdøren må lukkes for å redusere matosen inne i leilighetene. Dessuten vil det være økt brannfare ved å tillate grilling på balkong.

**Forslag til vedtak**
Husordensreglene § 10 1. ledd, 2. punktum endres til: "Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill frem til kl 21 på kvelden hele året. Eier er ansvarlig for at utstyret er i forskriftsmessig stand og at grillingen foregår på en forsvarlig måte. Borettslaget forbeholder seg retten til å kontrollere utstyr."

**Sak 4 og 5 ble behandlet under ett.**

**Vedtak: Ikke godkjent, 74 stemmer for, 102 stemmer mot**

---

5. **Grilling**

**Forslag fremmet av:** Jakob Paulik

Jeg ønsker å fremme forslag om å tillate grilling med bruk av gass eller elektrisitet frem til kl. 21 på balkongene i borettslaget.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Grilling på balkong medfører mye ulempe i form av matos inn til leilighetene, noe som medfører at naboer blir plaget av matos/grillos inne i leiligheten og som gjøre at balkongen i mange tilfeller ikke kan brukes, samt at balkongdøren må lukkes for å redusere matosen inne i leilighetene. Dessuten vil det være økt brannfare ved å tillate grilling på balkong.

**Forslag til vedtak**
Grilling tillates frem til kl 21:00

**Vedtak: Ikke Godkjent, 74 stemmer for, 102 stemmer mot**

---

**6. Begrense gjennomfart i borettslaget**

**Forslag fremmet av:** Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

Se på hvordan man kan begrense gjennomfarten/ha gjerder/hekk på områdene våre. Ulemper ved å ha det helt åpen som jeg har registret er tyveri, ting som ikke blir passet på får ikke stå i fred feks på et bord og dyttet ned(ikke av små barn). Urinering på grill på kveld/natt. Utrygt for beboerne. Støy for de som bor langs gangveiene. Ekstra behov for vedlikehold. Krav om åpning fra senteret skjønner jeg men om folk må åpne en port for å komme ut av området så kanskje går de en annen vei. Og sentret er stengt kveld/natt og på søndag. Ønsker at barn/unge fortsatt kan komme og leke om ønskelig men mer inntrykk av at de er i noens hage og ikke åpen park. Fint å kunne la feks f lere leker ligge igjen ute.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget da uteområdet etter styrets mening er tilstrekkelig lukket med innkjøringsporter og inngjerding.

**Forslag til vedtak**
Styret ser på muligheter for å begrense gjennomfart i borettslaget

**Vedtak: Ikke godkjent, 103 mot**

---

**7. Lekestue**

**Forslag fremmet av:** Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

Skur/oppbevaring/liten lekestue i forbindelse med lekeplassen. Med felles nøkkel som brukes til oppgangen/grill osv. Et sted borettslaget kan ha noen leker/sykler osv til felles bruk for de minste. Om plass så kan egne merket ting også være der mot at andre barn kan få låne det feks.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har kjøpt inn låsbarkasse for leker som andelseiere kan disponere.

**Forslag til vedtak**
Det anskaffes Skur/oppbevaring/liten lekestue i forbindelse med lekeplassen

**Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag**

---

**8. Sjekke ventilasjon**

**Forslag fremmet av:**





Få sjekket ventilasjonen spesielt i 2 roms. Det høres ut som noen leiligheter suger luft inn mer enn det det skal. Som kan forklare enkelte opplevelser med luftkvalitet i toroms.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Dette er spørsmål om riktig bruk av leilighetene. Dersom tilluftventilene er stengt og det er undertrykk i leilighetene vil det bli for mye undertrykk i leiligheten med den konsekvens at kommer luft inn via dører stikkontakter o.l.

**Forslag til vedtak**
Styret sørger for sjekk av ventilasjon

**Vedtak: Ikke godkjent**

---

**9. Planting av permanent juletre**

**Forslag fremmet av:** Inger Løseth

Uten fast vaktmester burde vi ha fast person som går søppelrunde. Søppel f lyter, søplebøtter er fulle og søpleskur trenger å fikses/ryddes med søppel. Søppel-kontainere må roteres i søppelskur.

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget.

**Forslag til vedtak**
Det plantes permanent juletre

**Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag**

---

**10. Utredning av vaskerom for sykler**

**Forslag fremmet av:** Johan Wang

Oslo kommune har satsing på sykling i byen og vi ser økt bygging av sykkelveier. Flere og flere kjøper nå dyre sykler, hvor vedlikehold og spesielt renhold er svært viktig spesielt for å rense drivverket for skitt og salt som på vår, høst og vinter fører til rask rustutvikling og skader. Jeg ønsker at styret kan utrede bygging av et vaskerom/servicerom i garasjen, evt bygge en liten vaskebod ute? Nødvendige fasiliteter her er varmtvann, lys, avløp i gulvet, servicestativ.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. I garasjen er det ikke plass til verksted/vaskeplass for sykler. Styret finner det heller ikke riktig å prioritere å utrede dette på nåværende tidspunkt – sett i forhold til mange andre prioriterte oppgaver i borettslaget. Dessuten er det mulig å vaske/vedlikeholde sykler i fellesarealer ute.

**Forslag til vedtak**
Det utredes bygging av et vaskerom/servicerom i garasjen

**Vedtak: Ikke godkjent**

---

**11. Utskifting av vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden)**

**Forslag fremmet av:** Oddbjørn Erlimo Lønnås

Det trekker fra alle vinduer i dag og låseordning samt fukt er et problem i alle vinduene i min leilighet. Om ikke det er noen planer for dette eller det ikke er mulig å få gjennomført i regi av borettslaget så har jeg behov for å vite hvordan jeg skal gå frem for å bytte selv samtidig som fasade kan bevares i henhold.

**Styrets innstilling**
Styret har gjennomført forprosjekt når det gjelder bytting av vindu/ny isolering mot Åsengata og vegg for kjøkken i 2-roms leilighetene. På bakgrunn av resultatet av forprosjektet er det vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i mars 2022 at borettslaget skal bytte vinduer, etterisolere og bytte panel utvendig.

**Forslag til vedtak**
Vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden) skiftes ut

**Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag**

---

**12. Rive tørkebåsene for etablering av felles takterrasse**

**Forslag fremmet av:** Oddbjørn Erlimo Lønnås

Ønsker å gjøre om «tørkerommene» oppe på loftet til felles takterrasser hvor man bla.a kan grille. Dvs at man erstatter de veggene som er der i dag med rekkverk som er av sikker høyde og bygger opp et gulv til å gå på. Så kan man sette ut benker, potensielle fastmonterte griller eller plasser hvor man kan sette egen grill f.ex. Dette ville vært et ekstremt mye bedre tilbud for den enkelte som ønsker å grille en dagens felles grill nede på plassen. Det vil også kunne bidra til verdiøkning for samtlige andeler.

**Styrets innstilling**
Styret finner ikke å kunne prioritere dette nå – da det er f lere andre kostnadsdrivende tiltak som må prioriteres. Dette må også ses i sammenheng med montering av solceller på tak.

**Forslag til vedtak**
"tørkerommene" på loftet gjøres om til felles takterrasser

**Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag**

---

**13. Digitale informasjonsskjermer i oppgangene**

**Forslag fremmet av:** Oddbjørn Erlimo Lønnås

Digitale informasjonsskjermer i oppgangene. Noe alla: DBL – Digitale Boliglag – … (dblgruppen.no). Dette for å enklere kunne dele informasjon med alle samtidig som man kan ha praktiske ting som trikk og bussavganger i området, værmelding osv.

Transaksjon 09222115557468258 Signert AR, OV, TZ, HU, IVR



**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Digital informasjonsskjerm har vært vurdert av styret, men styret finner ikke at informasjonsverdien av en slik tavle står i forhold til kostnader ved anskaffelse samt oppdatering og vedlikehold.

**Forslag til vedtak**
Det installeres digitale informasjonsskjermer i oppgangene.

**Vedtak: Ikke godkjent**

---

**14. Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Tillegg til vedtektenes 8-1 (2)**

**Forslag fremmet av:** Aase R. D. Andreassen
**Krav til flertall:** to tredjedels (67%)

**Se innkalling for beskrivelse og nærmere informasjon.**

**Styrets innstilling**
Styrerommet.no som inneholder saksdokumenter og protokoll fra styremøtene er tilgjengelig for styremedlemmer og varamedlemmer. I dagens vedtekter er klassifisering av varamedlemmer ikke nevnt spesielt. Det er mulig å velge varamedlem for hver enkelt styremedlem, alternativt sette disse opp i prioritert rekkefølge. Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Dette kan tydeliggjøres bedre i dagens vedtekter at de har møte- og talerett. Under normale forhold (ikke korona) holdes styremøtene på styrerommet, hvor det er anledning for varamedlemmer å delta med talerett. Varamedlemmer har ikke stemmerett, dersom de ikke representerer et bestemt styremedlem som har meldt forfall.

**Forslag til vedtak**
Følgende tekst legges til 8-1(2): Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge. Den som blir valgt som 1. varamedlem har møte- og talerett på alle styremøter.

**Endret/ presisert forslag til vedtak fra forslagsstiller:**
Følgende tekst legges til 8-1 (2): Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge. Alle varamedlemmer har møte- og talerett på alle styremøter.

**Vedtak: Godkjent**

---

**15. Endring av husholdningsreglene**

Endring av § 4 tredje ledd:

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene må forekomme så lite som mulig, og kun mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager og mellom kl.11.00 og 17.00 på lørdager. Det er forbudt på søn- og helligdager. Store rehabiliteringer som medfører mye støy eks. pigging i betong, skifte av sluk på bad, fjerning av fliser mv. er kun tillatt hverdager mellom kl. 0700 – 1600.

Transaksjon 09222115557468258 Signert AR, OV, TZ, HU, IVR

Støyende bygningsmessige arbeid skal varsles ved at det henges opp nabovarsel i hver oppgang i blokken det gjelder. Nabovarselet må henges opp 14 dager før arbeidet starter.

Husordensreglene § 7 nye punkter
a ) Beboerne har ansvar for renhold av egen loftsbod og garasjeplass. Rengjøring av fellesarealer, heis, kjellertrapper og dører utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

b) Ved oppussing/renovering av leilighetene er det andelseiers ansvar å påse at oppgangene, heisene og inngangspartiene blir rengjort kontinuerlig så lenge arbeidet pågår. Heissporene må holdes fri for avfall slik at de ikke stopper. Dette gjelder også dersom arbeidet utføres av andre.

c) Plassering av I-sekk og container må avtales med vaktmester og plasseres etter anvisning. I-sekker skal være forsvarlig tildekket og må fjernes fra fellesarealene når de er fulle og senest 5 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes, vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene. Container må fjernes fra fellesarealene senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.

**Forslag til vedtak**
Forslagene til endring godkjennes.

**Presisering fra styret i husordensregenes § 7 c) fra 5 til 10 dager**:
Plassering av I-sekk og container må avtales med vaktmester og plasseres etter anvisning. I-sekker skal være forsvarlig tildekket og må fjernes fra fellesarealene når de er fulle og senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes, vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene. Container må fjernes fra fellesarealene senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.

**Vedtak: Godkjent**

---

**16. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:** to tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

Translasjon 09222115557468258 BESTTEK gnert AR, OI/TZ, HU, IVR



For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**
Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

**Vedtak: Godkjent**

---

**17. Utseende fasade**

**Forslag fremmet av:** Niri Bøyesen

Borettslaget vårt har vel aldri blitt oppfattet som noen øyensten, men det har i hvert fall en identitet. Det er også et landemerke på Torshov, uten å kunne beskyldes får å harmonere med nabolaget på noen som helst måte. Vi står mao. ovenfor en gylden mulighet til å gjøre noe med dette. Synd da at forslaget for ny fasade slik det fremstår nå, som vi etter alt å dømme skal leve med i nærmere 50 år, ligner mer på noe som kunne blitt bygget på Alnabru på tidlig 2000-tall. I fravær av en presentasjon av prosjektet utover a4-utskrift av tegninger og en 3D-rendret framstilling, virker det for meg som om Link arkitekters visjon for vår nye fasade i hovedsak går ut på å kvitte seg med et restlager av gamle bygningsmaterialer – dessverre ikke i alle regnbuens farger, men en mengde forskjellige materialer og fargekombinasjoner som ender opp med å kle inn borettslaget i hva jeg ærlig talt oppfatter som minst 14 nyanser av oppkast. Det hele toppes så med teglimiterende plater, som vil føre til en betydelig merkostnad når vi om få år blir enige om at slike imitasjoner er form for visuell asbest og nærmest helseskadelig å se på – og følgelig må byttes ut for å bedre livskvaliteten.

Det er dog ikke noe poeng å starte en evigvarende debatt om smak og hva hvem synes er vakkert og ikke, men det er et poeng å tilby beboerne et alternativ vi kan stemme over. Koi fargestudio – https://koifargestudio.no/ – kan vise til flere vellykkede, lignende prosjekter – bl.a. i Nordre gate på Grünerløkka og for Sameiet Badebakken mellom Bjølsen og Nydalen.

**Styrets innstilling**
Styret har kontaktet et eksternt firma for tilpasning av farger, i dette tilfeller KOI fargestudio. 2 av forslagene er-/vil bli sendt andelseiere for votering.

**Forslag til vedtak 1**
Borettslaget engasjerer Koi fargestudio for å komme opp med et alternativt, stedstilpasset fargekonsept/uttrykk til fasadene.

**Forslag til vedtak 2**
Minst to alternativer (Link vs Koi) for fasadeuttrykk legges frem for beboerne og flertallet får bestemme hva vi går for.

**Vedtak: Ikke godkjent**

Translasjon 09222115557468258 BESTTEK gnert AR, OI/TZ, HU, IVR

**18. Søppelsjakt**

**Forslag fremmet av:** Jens Egil Evensen

I planene for fasaderehabilitering (1.1.2-5) har byggherre (styret) spurt om muligheten til å fjerne avfallssjaktene som er festet på fasadene.

**Styrets innstilling**
Riving av søppelsjakter inngår ikke som endel av prosjekt vindusbytte/etterisoloering.

**Forslag til vedtak**
Avfallssjaktene skal ikke fjernes i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.

**Vedtak: Forslagsstiller trakk sitt forslag**

---

**19. Felles takterrasse**

**Forslag fremmet av:** Jon Zwaig Kolstad

**Se innkalling for beskrivelse og nærmere informasjon**

**Styrets innstilling**
Styret er positiv til å utrede felles takterrasse, men må også se dette i sammenheng med eventuell montering av solceller på borettslagets tak. Styret mener at tidspunktet for prosjektering av felles takterrasse til 2023 kan bli utfordrende og foreslår å utsette dette til generalforsamlingen i 2025. Dette fordi det skal gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt som vil ta mye tid og være kostnadskrevende.

**Forslag til vedtak**
Felles takterrasse er noe Sandaker Borettslag ønsker seg. Beboerne ønsker at styret utreder hvilke tekniske, økonomiske og sikkerhetsmessige forutsetninger etablering av felles takterrasse vil kreve. Resultater og løsningsforslag kan tas opp på generalforsamling 2023, evt. et dedikert ekstraordinært årsmøte.

**Endret forslag fra forslagsstiller og styret:**
Felles takterrasse er noe Sandaker Borettslag ønsker seg. Beboerne ønsker at styret utreder hvilke tekniske, økonomiske og sikkerhetsmessige forutsetninger etablering av felles takterrasse vil kreve. Resultater og løsningsforslag kan tas opp på generalforsamling 2025, evt. et dedikert ekstraordinært årsmøte.

**Vedtak: Godkjent**

---

**20. Universell utforming**

**Forslag fremmet av:** Britt Alme

Jeg foreslår at det ved utebord og benker, skrås kantsteinene mot gangvegen så det blir enklere for personer med tullestol eller rullator å komme til.





**Styrets innstilling**
Styret er positiv til å tilrettelegge borettslaget slik målene i forskrift om universell utforming er oppfylt. Styret har søkt Oslo kommune om tilskudd og vil avvente resultatet på denne søknaden før vi bestiller oppgradering.

**Forslag til vedtak**
Kantsteinene mot gangveien skrås

**Styret fikk fullmakt til å følge opp saken.**

**Vedtak: Godkjent**

---

**21. Gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.**

**Forslag fremmet av:** Thore Pettersen

Gjerde hindrer lek og moro for barn. Det er en naturlig akebakke for de minste barna og det vil også minske slitasjen på borettslagets side av flaggstanghaugen.

Sagene bydel har laget en flott park som fungerer utmerket også på vinteren med skøytebane og isbane for spill. En akebakke ville passe godt inn mot parken.

Samtidig vil Sandaker Borettslag framstå «snillere».

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Gjerdene ble satt opp for å redusere trafikk over plenen, og det er også plantet busker der. Dersom man fjerner gjerdene frykter styret at trafikken over plenen vil øke igjen.

**Forslag til vedtak**
Fjerne gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.

**Vedtak: Ikke godkjent**

---

**22. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Asbjørn Hagerupsen foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Hatem Ben Mansour foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Leif Johnny Johannessen foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

C Som varamedlem for 1 år, ble Jens Egil Evensen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jon Zwaig Kolstad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Silvana Sandulovic foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jon Tangen foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

E Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
- Lars Jørun Langøien
- Pål-Morten Grande
- Silvana Sandulovic

**Vedtak: Godkjent**

---

**23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: Asbjørn Hagerupsen
Varadelegert: Hatem Ben Mansour

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 20:50. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen
Navn: Ola Nicolai Thelin /s/

Protokollvitne 1
Navn: Hege Underthun /s/

Protokollvitne 2
Navn: Nicolai Røren /s/

Transaksjon 09222115557468258 Signert AR, OVTZ, HU, IVR



**Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|---|---|---|---|
| Leder | Asbjørn Hagerupsen | Åsengata 4 B | 2 år |
| Styremedlem | Tone Cecilie Mohr | Åsengata 4 B | |
| Styremedlem | Jonas Gjerstad Hjelme | Åsengata 8 B | |
| Styremedlem | Hatem Ben Mansour | Åsengata 2 A | 2 år |
| Styremedlem | Leif Johnny Johannesen | Åsengata 6 C | 2 år |

Transaksjon 09222115557468258 Signert AR, OVTZ, HU, IVR

SBL Generalforsamling 12.05.2022:

:

Vedr. valg av tillitsvalgte

Jeg ber om tilslutning til at følgende merknad tas inn i protokollen:

> *«Borettslaget følger Arbeidsmiljølovens samt Likestillings- og diskrimineringslovens bestemmelser og tilstreber et godt samarbeidsmiljø».*

Begrunnelse:

I årsrapporten for tidligere år står det at «styrets medlemmer består av x antall kvinner og x antall menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling pga kjønn ved valg eller ansettelser.»

I siste årsmelding for 2021-2022 står det «Borettslaget følger Arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø». I arbeidsmiljøloven henvises det til Likestillings- og diskrimineringsloven og at denne loven gjelder alle samfunnsordninger.

Ved sammensetning og valg av komiteene har ikke dette blitt fulgt, og Trafikkomiteen har tradisjonelt bestått av menn. Grøntkomiteen og velferdskomiteen har stort sett bestått av kvinner.

Det er på tide å presisere at både arbeidsmiljøloven og likestillings- og diskrimineringsloven legges til grunn for valg av alle tillitsvalgte i borettslaget og ber om at dette følges opp av framtidige valgkomiteer og valg.

Reidun E. Staalesen

Leil. 7022



# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557469254099

## Dokument

**Protokoll fra generalforsamling 12.05.2022**
Hoveddokument
13 sider
*Initiert på 2022-05-13 16:28:24 CEST (+0200) av Ola Nicolai Thelin (ONT1)*
*Ferdigstilt den 2022-05-13 18:41:43 CEST (+0200)*

## Initiativtaker

**Ola Nicolai Thelin (ONT1)**
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 984 261 506
ola.nicolai.thelin@obos.no
90626608

## Signerende parter

| | |
|---|---|
| **Arild Rebbeng (AR)**<br>arild.rebbeng@hotmail.com<br>+47 47 67 99 06<br>*Signert 2022-05-13 16:53:10 CEST (+0200)* | **Ola Nicolai Thelin (ONT2)**<br>ola.nicolai.thelin@obos.no<br>+47 90626608<br>*Signert 2022-05-13 16:24:21 CEST (+0200)* |
| **Hege Underthun (HU)**<br>hegethun@online.no<br>+47 99636523<br>*Signert 2022-05-13 17:16:30 CEST (+0200)* | **Nicolai Røren (NR)**<br>nicolair66@gmail.com<br>+47 90040303<br>*Signert 2022-05-13 18:41:43 CEST (+0200)* |

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

# HUSORDENSREGLER
# for
# SANDAKER BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 04.05.2006
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2007.
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2011.
Vedtatt endret på generalforsamling den 31.05.2016.
Vedtatt endret på generalforsamling den 10.05.2022

Sandaker Borettslag er et samvirkeforetak som eies av andelseierne i fellesskap - ikke OBOS. Andelseierne er således ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslaget har et godt omdømme. Foretaket ledes av et styre valgt på generalforsamling. Til assistanse for styret kan dessuten velges spesifikke utvalg. Forretningsførselen utføres av OBOS. Alle utgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

## § 1
## Innledning

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, fellesrom og garasjeanlegg. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre laget et godt bomiljø - og beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

## § 2
## Alminnelige ordensregler

Trappeoppgangene er rømmingsvei ved eventuell brann, så derfor må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom, ganger og brannbalkonger. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom beplantning og over plener Vern om grøntanlegget! Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område. Verandaer, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy eller sengeklær. Banking av tepper henvises til spesielle stativer som er satt opp utendørs til dette bruk. Slik banking må dog ikke finne sted på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.30 på hverdager. Det er anledning til å tørke og lufte i tørkebåsene på loftet.
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft. Små barn skal heller ikke gis adgang til kjeller og loft uten følge med voksne. Dører til loft, kjeller og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppgangsvinduet må, av sikkerhetsmessige grunner, holdes låst i luftestilling, og kun åpnes for renhold og lufting. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, på loft eller i garasjeanlegg. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller på loft.
Feil som oppstår må omgående meldes vaktmester eller styre.

## § 3
## Bygningsmessige forandringer og vedlikehold

Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Endringer må skje i henhold borettslagets bestemmelser, gjeldende bygningsforskrifter o.a. offentlige bestemmelser. For øvrig henvises til borettslagets vedtekter som angir hvilket ansvar andelseier og borettslagets styre har for vedlikeholdet.

Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon og vanninstallasjoner er i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Tillatelse kan gis på betingelse av at relevant godkjent fagkonsulent foretar befaring etter ombygging for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement fagkonsulent må betales av andelseier.

## § 4
## Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene, trapperom og på eiendommen fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboer, over, under og ved siden. Når det skal avholdes større fester i leiligheter, bør naboer underrettes på forhånd.

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene må forekomme så lite som mulig, og kun mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager og mellom kl.11.00 og 17.00 på lørdager. Det er forbudt på søn- og helligdager. Store rehabiliteringer som medfører mye støy eks. pigging i betong, skifte av sluk på bad, fjerning av fliser mv. er kun tillatt hverdager mellom kl. 0700 – 1600. Støyende bygningsmessige arbeid skal varsles ved at det henges opp nabovarsel i hver oppgang i blokken det gjelder. Nabovarselet må henges opp 14 dager før arbeidet starter.

## § 5
## Dyrehold

Styret kan, etter søknad, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt. Tjenestehunder så som blindehunder, lavinehunder, ambulansehunder og politihunder skal prioriteres. Tillatelsen gjelder kun det dyr det er søkt for, og den som gis tillatelse til dyrehold må undertegne en spesiell erklæring. Misligholdelse fører normalt til at styret trekker tillatelsen tilbake.

Dyrebesitter må kjenne til politivedtektene for Oslo om båndtvang og utvise alminnelig god dyreøkt. Det er båndtvang for alle hunder i området rundt lekeplassen, hele året. Hundeholder skal ikke gå fra en bundet hund rett ved inngangen til en bygning som er for allmenheten eller ved lekeplassen. Det er ikke lov å lufte hunden i området rundt lekeplassen og ved oppgangene. Beboerne er også ansvarlig for sine besøkende på disse punkter. Foring av dyr og fugler utendørs er forbudt, da mat til fuglene trekker rotter og mus til eiendommen.
Husk hundepose**.**

**§ 6**
**Søppel og gjenvinningsordninger**

Borettslaget oppfordrer generelt til å benytte tilgjengelige gjenvinningsordninger. Nedkastslukene skal bare brukes for tørr søppel (husholdningsavfall). Søppelet må pakkes godt inn. Det er strengt forbudt å kaste ned brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastlukene. Det er også forbudt å hensette større gjenstander i eller utenfor søppelrommene. Gamle møbler, sportsustyr o.a. må beboerne selv levere til gjenbruksstasjoner eller kaste i containere når borettslaget setter opp dette. Kjøleskap, komfyrer eller elektrisk utstyr skal ikke kastes i borettslagets containere, men leveres til gjenbruksstasjoner eller til butikker som selger slike produkter. Returpapir kastes i utendørs papirdunker.

**§ 7**
**Renhold,**

Beboerne har ansvar for renhold av egen loftsbod og garasjeplass. Rengjøring av fellesarealer, heis, kjellertrapper og dører utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

Ved oppussing/renovering av leilighetene er det andelseiers ansvar å påse at oppgangene, heisene og inngangspartiene blir rengjort kontinuerlig så lenge arbeidet pågår. Heissporene må holdes fri for avfall slik at de ikke stopper. Dette gjelder også dersom arbeidet utføres av andre.

Plassering av I-sekk og container må avtales med vaktmester og plasseres etter anvisning. I-sekker skal være forsvarlig tildekket og må fjernes fra fellesarealene når de er fulle og senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes, vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene. Container må fjernes fra fellesarealene senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.

**§ 8**
**Bad, WC, rørledninger og lufting**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Dører til tørkebåser skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det må kun brukes vanlig klosettpapir i klosettet, ikke kastes uvedkommende ting  som barnebleier og sanitetsbind,.

**§ 9**
**Bilplasser og trafikkforhold**

Kjøring med motorkjøretøyer (Inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt. Følgende unntak gjelder:

A. Renovasjonsetatens biler
B. Uniformerte utrykningskjøretøyer
C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
D. Transport av bevegelseshemmede.
E. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

Eventuell kjøring må foregå i gangfart, og korteste strekning til og fra gaten. Kjøretøyer hensatt på eiendommen kan uten forutgående varsel fjernes for eierens regning og risiko.

Garasjeplassene tilhører leilighetene. Eventuell fremleie av garasjeplass skal registreres på skjema som fås av trafikkomiteen.
All parkering skal skje i garasjekjeller eller utenfor borettslagets område.

Instruks for garasjen vedlegges.

**§ 10**
**Verandaene**

Uvedkommende ting som er synbare utenfra kan ikke lagres på verandaene.. Grilling på verandaene eller i umiddelbar nærhet er ikke tillatt. Du er velkommen til å grille på utegrillplassen.
Solavskjerming og innglassing er godkjent av Plan- og bygningsetaten og må monteres etter styrets forskrifter.

Det er foretatt katodisk beskyttelse av armeringen på verandaene, dvs at deler av armeringen er gjort strømførende. Derfor er det ikke tillatt å bore på verandaen da dette vil kunne skade den katodiske beskyttelsen. Dersom det er absolutt nødvendig å bore må styret/vaktmester kontaktes på forhånd, slik at det ikke bores på steder som kan ødelegge den katodiske beskyttelsen. Boring som medfører at den katodiske beskyttelsen blir skadet, vil kunne medføre erstatningsansvar.

**§ 11**
**Oppgangs- og utelys**

Lys på loft og i loftstrapp skal kun lyse så lenge beboerne oppholder seg på loftet. Av hensyn til svaksynte beboere skal øvrig lys til en hver tid være påslått.

**§ 12**
**Oppslagstavlene**

Oppslagstavlene kan benyttes til interne meldinger. Oppslag satt opp av oppgangstillitsvalgt, styre eller utvalg kan kun fjernes av disse .

**§ 13**
**Meldinger og henvendelser**

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Det er styrets ansvar å holde nye andelseiere oppdatert mht. gjeldende bestemmelser.

Vaktmester og oppgangstillitsvalgt har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og skal se til at borettslagets interesse blir ivaretatt.
Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Styret har kontor i nordre gavlvegg Åsengata 8, med postkasse. For meldinger til vaktmester er det postkasse på døra til vaktmesterkontoret. Meldinger til borettslagets utvalg kan legges i postkassa til styret eller vaktmester. Trafikkomiteen har egen postkasse i garasjen**.**

**§ 14**
**Brannsikring**

Det er etablert brannvarslingsanlegg for leilighetene med direkte tilkobling til Brann- og redningsetaten.
Det er viktig å følge instruksjonene som følge av dette. Instruksjoner skal finnes i et eget sikkerhets- og informasjonshefte som skal forefinnes i alle leilighetene. Dette kan fås ved henvendelse til styret.

I garasjen er alle utgangene rømmingsveier og merket som dette. .Det finnes også brannslukkingsutstyr i garasjen.

Ikke bruk heis ved brann!
Utstyr i forbindelse med brannvarslingsanlegget må ikke på noen måte demonteres.

Deaktivering av *stor alarm* skal kun foretas av personell fra Brann- og redningsetaten.
I forbindelse med arbeider som medfører støv skal branndetektoren tildekkes.

**§ 15**
**Tildeling av ledige leiligheter**

Det henvises til vedtektene basert på borettslagsloven av 2003-06-06, nr. 39.

Hva gjelder bestemmelser om andelseieres og borettslagets plikter og ansvar, henvises også til vedtektene.

Vedlegg: Ordensregler for garasjeanlegget

Vedlegg til husordensreglene for Sandaker Borettslag, OBOS 444

**Ordensregler for garasjeanlegget**

1. Adgang til garasjeanlegget må legitimeres med parkeringskort eller nøkkelbevis.

2. Alle biler skal være utstyrt med borettslagets parkeringskort. Parkeringskort og fjernåpnere kan kjøpes av vaktmester.

3. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.

4. Garasjeportene må passeres med største forsiktighet og i gangfart. Begge porter skal være lukket før siste kjøretøy/person forlater portområdet.

5. I garasjeanlegget skal det kjøres varsomt. Største tillatte hastighet er 10 km/t. Test og øvelseskjøring tillates ikke.

6. Høyden på kjøretøyer inkl. last, antenner o l må ikke overstige 2 meter.

7. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for sin parkeringsplass overfor borettslaget ved å:
   a) parkere riktig innen oppmerket felt
   b) holde garasje og egen plass fri for søppel og avfall
   c) følge trafikkutvalgets oppfordringer om renhold

8. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for den skade en måtte påføre garasjeanlegg og port.

9. Borettslaget er ikke ansvarlig for skade som måtte tilføres parkert kjøretøy eventuelt tyveri av kjøretøy.

10. Andelseier har ansvaret for at eventuell leietaker blir gjort kjent med ordensreglene og at leietaker følger disse. Navn, adresse og telefonnummer til leietaker skal meddeles trafikkutvalget på eget skjema

11. Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje, bensin er strengt forbudt, eksempelvis oljeskift. Mekanisk arbeid er ikke tillatt.

12. Reparasjons- og vedlikeholdsarbeider som tillates er skifte av lyspærer, plugger, stifter, vifterem, samt omlegging av hjul, - arbeid som bare kan utføres på eget kjøretøy.

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2022 for Sandaker Borettslag

**Organisasjonsnummer:** 948471574
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. februar kl. 12:00 til 3. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 157.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1.Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2.Valg av protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Nenad Pavlovic og Annika Nyberg
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **146**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3.Utskifting av vinduer og etterisolering av fasader

Som det er informert om tidligere, har borettslaget utarbeidet et forprosjekt når det gjelder utskiftning av vinduer, etterisolering og utskifting av eksisterende røde fasadeplater, inkl. utskifting av kvadratisk teglstein i 1. etasje. I tillegg vil det bli foretatt rehabilitering av baldakintak av tre over inngangspartier og søppelrom.

**Bakgrunn.**

Vinduer og etterisolering.



Vinduer mot Åsengata er over 30 år gamle, og er i dårlig forfatning. Isolasjonen i yttervegger er mangelfull med kuldebroer i stort sett samtlige leiligheter, noe **som** medfører kondens og muggvekst.

På bakgrunn av dagens tekniske tilstand på vinduer og fasader er leilighetene trekkfulle, noe som medfører høye oppvarmingskostnader. Samlet sett tilsier dette at rehabilitering er nødvendig.

I forprosjektet er det foretatt en forenklet beregning som viser at etterisolering av yttervegger og vindusbytte vil ha god ef fekt ifb. med oppvarming av leiligheten. Beregningene på reduksjon av varmetap etter rehabilitering, viser en årlig reduksjon av varmetapet gjennom fasaden på **59 %** – noe som vil redusere oppvarmingskostnadene vesentlig.

Styret mener derfor at det er nødvendig med utskifting av vinduer og etterisolering av fasadene. Eksisterende fasadeplater vil bli erstattet med vedlikeholdsvennlige plater med forventet lang levetid.

**Kostnader**

Vindusbytte, etterisolering og fasaderehabilitering er kostnadsberegnet til ca. 87 millioner kroner.

Dette f inansieres med at det tas opp et lån på 87 millioner kroner som ref inansieres med nåværende lån med løpetid på 40 år.

**Økning av felleskostnadene (husleien).**

- Med 1,75% rente vil felleskostnadene øke med 14,89%
- Med 2,5% rente vil felleskostnadene øke med 16,44%
- Med 3% rente vil felleskostnadene øke med 17,67%
- Med 3,5% rente vil felleskostnadene øke med 19,73%

Beregningen er gjort med dagens rente som er 1,75%.

**Økning av fellesgjeld**

- For 2-roms uten balkong vil fellesgjelden økes med ca. 164.245,-
- For 2-roms med balkong vil fellesgjelden øke med ca. 215.000,-
- For 4-roms vil fellesgjelden øke med ca. 275.000,-
- For 5-roms vil fellesgjelden øke med ca. 288.000,-

Dersom generalforsamlingen fatter vedtak om igangsettelse, vil det foretas en detaljprosjektering og anbudsinnhenting. Forventet oppstart 3.-4. kvartal 2022.

Transaksjon 09222115557464286300 Signert AH, NP, RAMN

**Styrets innstilling**
Styret foreslår derfor at borettslaget igangsetter rehabilitering i henhold til vedlagte forprosjekt.

> **Forslag til vedtak:**
> Borettslaget igangsetter rehabilitering i henhold til vedlagte forprosjekt .
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Vedtekter

for Sandaker borettslag org nr 948 471 574

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.
Vedtatt endret på ordinær generalforsamling 23. april 2013.
Vedtatt endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2022.

**1. Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**
Sandaker borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) Andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, solavskjerming og innglassing mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående
samtykke.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde og foreta nødvendige reparasjoner av slikt som dører og vinduer innvendig, samt rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater

og innvendige flater, så som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved rehabilitering av baderom, må borettslagets veiledning følges.

(2) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaen.

(3) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Vedlikehold av veggene på verandaen er borettslagets ansvar. Solavskjerming, innglassing og fargevalg skal foregå etter borettslagets retningslinjer.
Ny montering av markise er ikke tillatt.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge. Alle varamedlemmer har møte- og talerett på alle styremøter.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret i Sandaker Borettslag kan kun velges personer som bor i borettslaget og som er andelseier eller ektefelle/partner eller samboer til andelseier.
Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Konstituering
a) opptak av navnefortegnelse
b) valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
c) spørsmål om møtet er lovlig innkalt

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

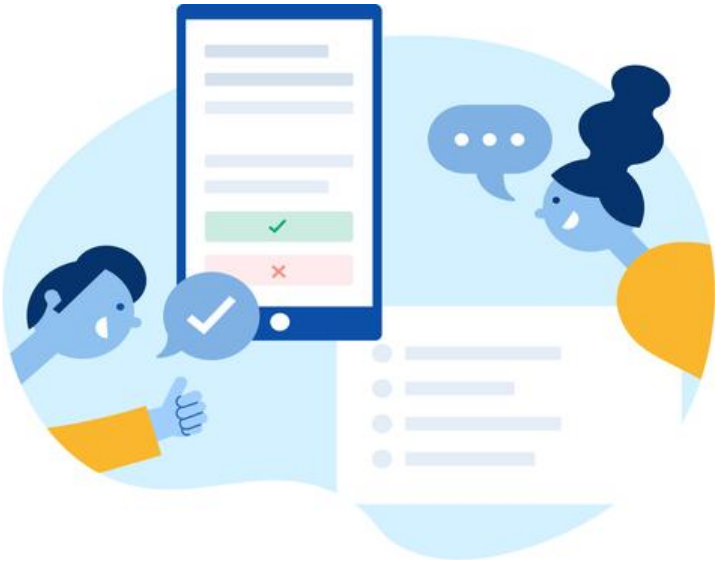
**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Årsmøte 2022

Sandaker Borettslag

12. mai 2022

Selskapsnummer: 444

OBOS

## Velkommen til årsmøte i Sandaker Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**
12. mai 2022 kl. 18:00, Lilleborg kirke, Oskar Braatens gate 35, 0474 Oslo.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Oppdatert innkalling til generalforsamling.**
På grunn av en teknisk svikt ved første digitale utsendelse ble sak 21 - forslag fra Thore Pettersen - ikke inkludert i innkallingen. Oppdatert innkalling blir derfor sendt ut på nytt.

Sak 21 har i tillegg til dette blitt distribuert Via Vibbo og pr. post.

**Saker til behandling**
1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Grilling - Endring av husordensreglene § 10
5. Grilling
6. Begrense gjennomfart i borettslaget
7. Lekestue
8. Sjekke ventilasjon
9. Planting av permanent juletre
10. Utredning av vaskerom for sykler
11. Utskifting av vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden)
12. Rive tørkebåsene for etablering av felles takterrasse

13. Digitale informasjonsskjermer i oppgangene
14. Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Tillegg til vedtektenes 8-1 (2)
15. Endring av husholdningsreglene
16. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Utseende fasade
18. Søppelsjakt
19. Felles takterrasse
20. Universell utforming
21. Gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.
22. Valg av tillitsvalgte
23. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sandaker Borettslag**



Sak 1
## Konstituering

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag til vedtak**
Godkjent

Sak 2
## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

**Vedlegg**
1. Årsrapport 2021 - Sandaker Borettslag.pdf

Sak 3
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 525 000.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 4
## Grilling - Endring av husordensreglene § 10

**Forslag fremmet av:**
Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill frem til kl 21 på kvelden hele året.
Eier er ansvarlig for at utstyret er i forskriftsmessig stand og at grillingen foregår på en forsvarlig måte. Borettslaget forbeholder seg retten til å kontrollere utstyr.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Grilling på balkong medfører mye ulempe i form av matos inn til leilighetene, noe som medfører at naboer blir plaget av matos/grillos inne i leiligheten og som gjøre at balkongen i mange tilfeller ikke kan brukes, samt at balkongdøren må lukkes for å redusere matosen inne i leilighetene. Dessuten vil det være økt brannfare ved å tillate grilling på balkong.

**Forslag til vedtak**
Husordensreglene § 10 1. ledd, 2. punktum endres til: "Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill frem til kl 21 på kvelden hele året. Eier er ansvarlig for at utstyret er i forskriftsmessig stand og at grillingen foregår på en forsvarlig måte. Borettslaget forbeholder seg retten til å kontrollere utstyr."

Sak 5
## Grilling

**Forslag fremmet av:**
Jakob Paulik

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)



Jeg ønsker å fremme forslag om å tillate grilling med bruk av gass eller elektrisitet frem til kl. 21 på balkongene i borettslaget.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Grilling på balkong medfører mye ulempe i form av matos inn til leilighetene, noe som medfører at naboer blir plaget av matos/grillos inne i leiligheten og som gjøre at balkongen i mange tilfeller ikke kan brukes, samt at balkongdøren må lukkes for å redusere matosen inne i leilighetene. Dessuten vil det være økt brannfare ved å tillate grilling på balkong.

**Forslag til vedtak**
Grilling tillates frem til kl 21:00

Sak 6
## Begrense gjennomfart i borettslaget

**Forslag fremmet av:**
Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Se på hvordan man kan begrense gjennomfarten/ha gjerder/hekk på områdene våre. Ulemper ved å ha det helt åpen som jeg har registret er tyveri, ting som ikke blir passet på får ikke stå i fred feks på et bord og dyttet ned(ikke av små barn). Urinering på grill på kveld/natt. Utrygt for beboerne. Støy for de som bor langs gangveiene. Ekstra behov for vedlikehold. Krav om åpning fra senteret skjønner jeg men om folk må åpne en port for å komme ut av området så kanskje går de en annen vei. Og sentret er stengt kveld/natt og på søndag. Ønsker at barn/unge fortsatt kan komme og leke om ønskelig men mer inntrykk av at de er i noens hage og ikke åpen park. Fint å kunne la feks flere leker ligge igjen ute.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget da uteområdet etter styrets mening er tilstrekkelig lukket med innkjøringsporter og inngjerding.

**Forslag til vedtak**
Styret ser på muligheter for å begrense gjennomfart i borettslaget

Sak 7
## Lekestue

**Forslag fremmet av:**
Nina Mikkelson og Jens Egil Evensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Skur/oppbevaring/liten lekestue i forbindelse med lekeplassen. Med felles nøkkel som brukes til oppgangen/grill osv. Et sted borettslaget kan ha noen leker/sykler osv til felles bruk for deminste. Om plass så kan egne merket ting også være der mot at andre barn kan få låne det feks.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Borettslaget har kjøpt inn låsbarkasse for leker som andelseiere kan disponere.

**Forslag til vedtak**
Det anskaffes Skur/oppbevaring/liten lekestue i forbindelse med lekeplassen.

Sak 8
## Sjekke ventilasjon

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Få sjekket ventilasjonen spesielt i 2 roms. Det høres ut som noen leiligheter suger luft inn mer enn det det skal. Som kan forklare enkelte opplevelser med luftkvalitet i toroms.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Dette er spørsmål om riktig bruk av leilighetene. Dersom tilluftventilene er stengt og det er undertrykk i leilighetene vil det bli for mye undertrykk i leiligheten med den konsekvens at kommer luft inn via dører stikkontakter o.l.

**Forslag til vedtak**
Styret sørger for sjekk av ventilasjon



Sak 9
## Planting av permanent juletre

**Forslag fremmet av:**
Inger Løseth

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget.

**Forslag til vedtak**
Det plantes permanent juletre

Sak 10
## Utredning av vaskerom for sykler

**Forslag fremmet av:**
Johan Wang

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Oslo kommune har satsing på sykling i byen og vi ser økt bygging av sykkelveier. Flere og flere kjøper nå dyre sykler, hvor vedlikehold og spesielt renhold er svært viktig spesielt for å rense drivverket for skitt og salt som på vår, høst og vinter fører til rask rustutvikling og skader.
Jeg ønsker at styret kan utrede bygging av et vaskerom/servicerom i garasjen, evt bygge en liten vaskebod ute? Nødvendige fasiliteter her er varmtvann, lys, avløp i gulvet, servicestativ.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. I garasjen er det ikke plass til verksted/vaskeplass for sykler. Styret finner det heller ikke riktig å prioritere å utrede dette på nåværende tidspunkt – sett i forhold til mange andre prioriterte oppgaver i borettslaget. Dessuten er det mulig å vaske/vedlikeholde sykler i fellesarealer ute.

**Forslag til vedtak**
Det utredes bygging av et vaskerom/servicerom i garasjen

Sak 11

## Utskifting av vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden)

**Forslag fremmet av:**
Oddbjørn Erlimo Lønnås

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det trekker fra alle vinduer i dag og låseordning samt fukt er et problem i alle vinduene i min leilighet. Om ikke det er noen planer for dette eller det ikke er mulig å få gjennomført i regi av borettslaget så har jeg behov for å vite hvordan jeg skal gå frem for å bytte selv samtidig som fasade kan bevares i henhold.

**Styrets innstilling**
Styret har gjennomført forprosjekt når det gjelder bytting av vindu/ny isolering mot Åsengata og vegg for kjøkken i 2-roms leilighetene. På bakgrunn av resultatet av forprosjektet er det vedtatt på en ekstraordinær generalforsamling i mars 2022 at boreттslagt skal bytte vinduer, etterisolere og bytte panel utvendig.

**Forslag til vedtak**
Vinduer på baksiden av blokken (motsatt av balkongsiden) skiftes ut

Sak 12

## Rive tørkebåsene for etablering av felles takterrasse

**Forslag fremmet av:**
Oddbjørn Erlimo Lønnås

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ønsker å gjøre om «tørkerommene» oppe på loftet til felles takterrasser hvor man bla.a kan grille. Dvs at man erstatter de veggene som er der i dag med rekkverk som er av sikker høyde og bygger opp et gulv til å gå på. Så kan man sette ut benker, potensielle fastmonterte griller eller plasser hvor man kan sette egen grill f.ex. Dette ville vært et ekstremt mye bedre tilbud for den enkelte som ønsker å grille en dagens felles grill nede på plassen. Det vil også kunne bidra til verdiøkning for samtlige andeler.

**Styrets innstilling**



Styret finner ikke å kunne prioritere dette nå – da det er flere andre kostnadsdrivende tiltak som må prioriteres. Dette må også ses i sammenheng med montering av solceller på tak.

**Forslag til vedtak**
"tørkerommene" på loftet gjøres om til felles takterrasser

Sak 13

## Digitale informasjonsskjermer i oppgangene

**Forslag fremmet av:**
Oddbjørn Erlimo Lønnås

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Digitale informasjonsskjermer i oppgangene. Noe alla: DBL – Digitale Boliglag – ... (dblgruppen.no). Dette for å enklere kunne dele informasjon med alle samtidig som man kan ha praktiske ting som trikk og bussavganger i området, værmelding osv.

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Digital informasjonsskjerm har vært vurdert av styret, men styret finner ikke at informasjonsverdien av en slik tavle står i forhold til kostnader ved anskaffelse samt oppdatering og vedlikehold.

**Forslag til vedtak**
Det installeres digitale informasjonsskjermer i oppgangene.

Sak 14

## Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Tillegg til vedtektenes 8-1 (2)

**Forslag fremmet av:**
Aase R. D. Andreassen

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

Som varamedlem i åra 2013 - 2021, har jeg gjort meg noen erfaringer:
Tilgang til styredokumenter og tilstedeværelse på styremøter har hatt stor betydning for meg, for å kunne delta aktivt de gangene jeg har vært innkalt ved forfall fra ordinært

styremedlem.
Noen saker behandles over flere styremøter, av og til over en hel periode.
Hvert varamedlem bør få anledning til å følge styrets saksbehandling så langt hun/han har mulighet til å gjøre det.
Å få tilgang til dagsorden og sakspapirer samtidig som det ordinære styret, gjør det mulig å forberede seg på en eventuell innkalling ved styremedlems forfall.

Vi er et stort borettslag med et forholdsvis lite styre. Ved å invitere alle varamedlemmene til å kunne følge saksbehandlingen, tror jeg det kan bli enklere å rekruttere faste styremedlemmer, fordi en vara-periode eller to for mange kan motivere til å si ja til et fast styreverv.

Alternativt forslag:

Tillegg til 8-1 (2):
Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge.
Den som blir valgt som 1. varamedlem har møte- og talerett på alle styremøter.

Jeg er innforstått med at forslaget om et tillegg til 8-1 (2) er en endring av vedtektene og derfor krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, jf 11-1-(1).
Utdrag av vedtektene - Sandaker borettslag:
« [...]
8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer.
(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.
Varamedlemmer velges for ett år.
Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret i Sandaker Borettslag kan kun velges personer som bor i borettslaget og som er andelseier eller ektefelle/partner eller samboer til andelseier. Styret skal velge nestleder og sekretær blant sine medlemmer. [...]»

**Styrets innstilling**
Styrerommet.no som inneholder saksdokumenter og protokoll fra styremøtene er tilgjengelig for styremedlemmer og varamedlemmer.
I dagens vedtekter er klassifisering av varamedlemmer ikke nevnt spesielt. Det er mulig å velge varamedlem for hver enkelt styremedlem, alternativt sette disse opp i prioritert rekkefølge. Alle varamedlemmer har møte- og talerett. Dette kan tydeliggjøres bedre i dagens vedtekter de har møte- og talerett.
Under normale forhold (ikke korona) holdes styremøtene på styrerommet, hvor det er anledning for varamedlemmer å delta med talerett. Varamedlemmer har ikke



stemmerett, dersom de ikke representerer et bestemt styremedlem som har meldt forfall.

**Forslag til vedtak**
Følgende tekst legges til 8-1(2): Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge. Den som blir valgt som 1. varamedlem har møte- og talerett på alle styremøter.

Sak 15

## Endring av husholdningsreglene

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Endring av § 4 tredje ledd:

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene må forekomme så lite som mulig, og kun mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager og mellom kl.11.00 og 17.00 på lørdager. Det er forbudt på søn- og helligdager. Store rehabiliteringer som medfører mye støy eks. pigging i betong ,skifte av sluk på bad, fjerning av fliser mv. er kun tillatt hverdager mellom kl, 0700 – 1600 .

Støyende bygningsmessige arbeid skal varsles ved at det henges opp nabovarsel i hver oppgang i blokken det gjelder. Nabovarselet må henges opp 14 dager før arbeidet starter.

Husordensreglene § 7 nye punkter
a ) Beboerne har ansvar for renhold av egen loftsbod og garasjeplass.
Rengjøring av fellesarealer, heis, kjellertrapper og dører utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.
b) Ved oppussing/renovering av leilighetene er det andelseiers ansvar å påse at oppgangene, heisene og inngangspartiene blir rengjort kontinuerlig så lenge arbeidet pågår. Heissporene må holdes fri for avfall slik at de ikke stopper. Dette gjelder også dersom arbeidet utføres av andre.
c) Plassering av I-sekk og container må avtales med vaktmester og plasseres etter anvisning. I-sekker skal være forsvarlig tildekket og må fjernes fra fellesarealene når de er fulle og senest 5 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes, vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.
Container må fjernes fra fellesarealene senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.

**Forslag til vedtak**
Forslagene til endring godkjennes.

Sak 16
## Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andeleiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**
Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 17
## Utseende fasade

**Forslag fremmet av:**
Niri Bøyesen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Borettslaget vårt har vel aldri blitt oppfattet som noen øyensten, men det har i hvert fall en identitet. Det er også et landemerke på Torshov, uten å kunne beskyldes får å harmonere med nabolaget på noen som helst måte. Vi står mao. ovenfor en gylden mulighet til å gjøre noe med dette. Synd da at forslaget for ny fasade slik det fremstår nå, som vi etter alt å dømme skal leve med i nærmere 50 år, ligner mer på noe som kunne blitt bygget på Alnabru på tidlig 2000-tall. I fravær av en presentasjon av prosjektet utover a4-utskrift av tegninger og en 3D-rendret framstilling, virker det for meg som om



Link arkitekters visjon for vår nye fasade i hovedsak går ut på å kvitte seg med et restlager av gamle bygningsmaterialer – dessverre ikke i alle regnbuens farger, men en mengde forskjellige materialer og fargekombinasjoner som ender opp med å kle inn borettslaget i hva jeg ærlig talt oppfatter som minst 14 nyanser av oppkast. Det hele toppes så med teglimiterende plater, som vil føre til en betydelig merkostnad når vi om få år blir enige om at slike imitasjoner er form for visuell asbest og nærmest helseskadelig å se på – og følgelig må byttes ut for å bedre livskvaliteten.

Det er dog ikke noe poeng å starte en evigvarende debatt om smak og hva hvem synes er vakkert og ikke, men det er et poeng å tilby beboerne et alternativ vi kan stemme over. Koi fargestudio – https://koifargestudio.no/ – kan vise til flere vellykkede, lignende prosjekter – bl.a. i Nordre gate på Grünerløkka og for Sameiet Badebakken mellom Bjølsen og Nydalen.

**Styrets innstilling**
Styret har kontaktet et eksternt firma for tilpasning av farger, i dette tilfeller KOI fargestudio. 2 av forslagene er-/vil bli sendt andelseiere for votering

**Forslag til vedtak 1**
Borettslaget engasjerer Koi fargestudio for å komme opp med et alternativt, stedstilpasset fargekonsept/uttrykk til fasadene.

**Forslag til vedtak 2**
Minst to alternativer (Link vs Koi) for fasadeuttrykk legges frem for beboerne og flertallet får bestemme hva vi går for.

Sak 18
## Søppelsjakt

**Forslag fremmet av:**
Jens Egil Evensen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

I planene for fasaderehabilitering (1.1.2-5) har byggherre (styret) spurt om muligheten til å fjerne avfallssjaktene som er festet på fasadene.

**Styrets innstilling**
Riving av søppelsjakter inngår ikke som endel av prosjekt vindusbytte/etterisoloering.

**Forslag til vedtak**
Avfallssjaktene skal ikke fjernes i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt.

Sak 19

## Felles takterrasse

**Forslag fremmet av:**
Jon Zwaig Kolstad

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Sandaker Borettslag ruver med sin høyde over Torshov på Åsen med en sjelden juvel av en utsikt over Oslo by. Enten man titter ut av vinduene i trappeoppgangene eller sprekkene i tørkebodene, eller er så heldige at man bor i de øvre etasjene, kan man til tider få oppleve denne praktfulle utsikten.

Vi er flere i borettslaget som ønsker at det skal etableres felles takterrasse på taket. Her kommer litt bakgrunn til et eksempel på hvordan det kan gjøres.

På taket av Sandaker Borettslag er det loftsboder til hver leilighetsandel, tørkeboder, elektrisk tavlerom og heisrom. I tillegg er det flere større og mindre områder med ubenyttet, åpent, flatt takareal. De største områdene finnes på sørsiden og nordsiden av takene på hver blokk.

Vedlagt er to bilder av Åsengata 6-blokka med sine tre oppganger A, B og C. Taket på denne blokka er ganske lik de andre blokkene, og blir brukt som eksempel, men med formål at valgt løsning repliseres for hver blokk. Et løsningforslag er at det etableres takterrasse på sørsiden med en etappe langs vest, samt en takterrasse mot nord også med en del langs vest. Dette for å utnytte solforholdene så godt som mulig, samtidig som man tar hensyn til takets åpne/ledige områder. Foreslår at loftsgangene til alle oppgangene knyttes sammen slik at man kan fordele seg på takterrassene. Adgang til takterrassene kan bli via eksisterende loftsganger, hvor det etableres dør ut til takterrasse med samme låsesystem som loftsdørene.

Som del av eksempelet mitt foreslås at tørkebodene kan fjernes til fordel om å utnytte den vikende plassen til større takterrasse. Situasjonen for oppgang 6A/B/C er at blant de 14 tørkebodene som finnes har kun én tørkesnor blitt brukt én gang siden jeg flyttet hit i i 2018 (og ja, jeg har vært oppe og kikket et par ganger i måneden i sommerhalvåret). Mitt inntrykk er at det er liknende situasjoner og lav utnyttelse av tørkebodene på de andre borettslagstakene. Alternativt kan man se på om man reduserer ned til én enkelt tørkebod delt på hver oppgang, ned fra fire. Tørkebodene har kanskje hatt sin funksjon en gang i tiden, men med den minimale bruken og høye vegger som sperrer for Oslos beste utsikt, mener jeg at plassen kan utnyttes og tilgjengeliggjøres for beboerne på en mye bedre måte.



Formålet med felles takterrasse er å gi borettslagets beboere mulighet til å nyte utsikten i godt lag, under åpen himmel på bord og benker som bor på terrassen slik som de vi har i felles grøntområdene. Som eksempel fra andre borettslag blir takterrasser mest brukt på sommerstid, 17. mai, bursdager og nyttårsaften. Se for deg at man tar med seg en campingstol og soler seg med mindre innsyn sammenlignet med hva man ville gjort på bakkeplan mellom blokkene, enten som del av sommerferien eller som en avbrekk på hjemmekontor. Eller man feirer en hyggelig anledning med venner og familie med fantastisk utsikt. Ordensregler for bruk av takterrasse kan diskuteres nærmere, men eksempel på noen punkter til ettertanke:

- Max. begrensning på antall personer som kan være på takterrasseområdet samtidig (utifra utregnet kapasitet). Må opplyses om på døra på vei ut.

- Det må minst være én andelseier til stede når grupper benytter takterrassen

- Om grilling kan være tillatt på takterrassen

**Styrets innstilling**
Styret er positiv til å utrede felles takterrasse, men må også se dette i sammenheng med eventuell montering av solceller på borettslagets tak. Styret mener at tidspunktet for prosjektering av felles takterrasse til 2023 kan bli utfordrende og foreslår å utsette dette til generalforsamlingen i 2025. Dette fordi det skal gjennomføres et rehabiliteringsprosjekt som vil ta mye tid og være kostnadskrevende.

**Forslag til vedtak**
Felles takterrasse er noe Sandaker Borettslag ønsker seg. Beboerne ønsker at styret utreder hvilke tekniske, økonomiske og sikkerhetsmessige forutsetninger etablering av felles takterrasse vil kreve. Resultater og løsningsforslag kan tas opp på generalforsamling 2023, evt. et dedikert ekstraordinært årsmøte.

**Vedlegg**
2. Bilder, Forslag fra Jon Zwaig Kolstad.pdf

Sak 20

## Universell utforming

**Forslag fremmet av:**
Britt Alme

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at det ved utebord og benker , skrås kantsteinene mot gangvegen så det blir enklere for personer med tullestol eller rullator å komme til

**Styrets innstilling**
Styret er positiv til å tilrettelegge borettslaget slik målene i forskrift om universell utforming er oppfylt. Styret har søkt Oslo kommune om tilskudd og vil avvente resultatet på denne søknaden før vi bestiller oppgradering.

**Forslag til vedtak**
Kantsteinene mot gangveien skrås

Sak 21

## Gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.

**Forslag fremmet av:**
Thore Pettersen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Gjerde hindrer lek og moro for barn.

Det er en naturlig akebakke for de minste barna og det vil også minske slitasjen på borettslagets side av flaggstanghaugen.

Sagene bydel har laget en flott park som fungerer utmerket også på vinteren med skøytebane og isbane for spill. En akebakke ville passe godt inn mot parken.

Samtidig vil Sandaker Borettslag framstå «snillere».

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget. Gjerdene ble satt opp for å redusere trafikk over plenen, og det er også plantet busker der. Dersom man fjerner gjerdene frykter styret at trafikken over plenen vil øke igjen.

**Forslag til vedtak**
Fjerne gjerdet mellom parken på Ella Hvals plass og flaggstanghaugen.



Sak 22

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Asbjørn Hagerupsen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hatem Ben Mansour
- Leif Johnny Johannessen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Egil Evensen
- Jon Zwaig Kolstad
- Silvana Sandulovic

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Lars Jørun Langøien
- Pål-Morten Grande
- Silvana Sandulovic

Sak 23

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Asbjørn Hagerupsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2021-2022

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Asbjørn Steinar Hagerupsen | Åsengata 4 B |
| Nestleder | Silvana Sandulovic | Åsengata 8 C |
| Styremedlem | Jonas Gjerstad Hjelme | Åsengata 8 B |
| Styremedlem | Tone Cecilie Mohr | Åsengata 4 B |
| Styremedlem | Børre-Widar Thorkildsen | Åsengata 6 B |
| Varamedlem | Tonje Misund Asphaug | Åsengata 4 C |
| Varamedlem | Jon Zwaig Kolstad | Åsengata 6 A |
| Varamedlem | Hatem Ben Mansour | Åsengata 2 A |
| Varamedlem | Christin Torp | Hovseterveien 56 A |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Asbjørn Steinar Hagerupsen | Åsengata 4 B |
| Varadelegert | |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Nina Due | Åsengata 6 C |
| Hege Riis Giske | Åsengata 4 D |
| Pål-Morten Kvist Grande | Åsengata 4 C |

**Grøntkomité**

| | |
|---|---|
| Mette Sørlie | Åsengata 8 A |
| Vigdis Martinsen | |
| Dagmara Lauritzen | Åsengata 6 C |
| Silvana Sandulovic | Åsengata 8 C |

**Trafikkomité**

| | |
|---|---|
| Nicolai Røren | Åsengata 4 B |
| Jørgen Darre | Åsengata 4 B |
| Jørn Løseth | Åsengata 8 B |
| Geir Skarbø | Åsengata 6 B |
| Kjell Halvorsen | Åsengata 4 B |

**Velferdskomité**

| | |
|---|---|
| Tone Cecilie Mohr | Åsengata 4 B |
| Inger Kristin Larsen | Åsengata 4 A |
| Elin Grotnes | Åsengata 4 A |
| Kathrine Karlsen | Åsengata 6 B |
| Hege Pålsrud | Åsengata 4 A |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.



BESKYTTET

**Generelle opplysninger om Sandaker Borettslag**
Borettslaget består av 344 andelsleiligheter.
Sandaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471574, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Åsengt 2 A-B-C
Åsengt 4 A-B-C-D
Åsengt 6 A-B-C-
Åsengt 8 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer:
224 369

Første innflytting skjedde i 1975. Tomten, kjøpt i 1986 er på 13 625 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sandaker Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.





**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**
Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 20 160 906
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Klimafondet.
Andre inntekter består i hovedsak av Telia- og Telenor antenneleie og inntekter fra Charge365 (elbillading).

**Kostnader**
Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 20 174 069.
Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak nødvendig vedlikehold av murfasader, utskiftning av garasje- og utebelysning, økte strømkostnader, forprosjekt/ rapport fra Multiconsult og sluttfakturering av vindus/dørprosjekt (balkongsiden).

**Resultat**
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 411 197 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 8 746 373 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til større vedlikehold som omfatter sluttfakturering av betongvedlikehold av teglstensveggene.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

**Forsikring**
Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 88 334. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandaker Borettslag.

**Lån**
Sandaker Borettslag har lån i Handelsbanken med flytende rente på 1,75% pr. 08.03.22.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**
Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.06.2022.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.



Til generalforsamlingen i Sandaker Borettslag

# *Uavhengig revisors beretning*

## *Konklusjon*

Vi har revidert Sandaker Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettvisende 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.



*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo*
*T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA,* www.pwc.no
*Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 avviklet.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 26. april 2022
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor







**SANDAKER BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444**

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **12 500 303** | **12 531 055** | **12 500 303** | **8 949 680** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -1 411 197 | 1 914 409 | 4 572 905 | 2 877 543 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 32 535 | 32 528 | 0 | 0 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 | 0 | -30 188 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 | -2 171 961 | -1 947 501 | -2 149 000 | -2 142 000 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-3 550 623** | **-30 752** | **2 423 905** | **735 543** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **8 949 680** | **12 500 303** | **14 924 208** | **9 685 223** |

| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 11 568 976 | 13 187 284 |
| Kortsiktig gjeld | -2 619 296 | -686 981 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **8 949 680** | **12 500 303** |



BESKYTTET

**SANDAKER BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 19 003 476 | 17 884 780 | 18 885 000 | 19 428 000 |
| Innbetalinger | | 0 | 3 239 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 1 157 430 | 538 688 | 50 000 | 50 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **20 160 906** | **18 426 707** | **18 935 000** | **19 478 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -79 299 | -73 741 | -89 000 | -77 000 |
| Styrehonorar | 5 | -507 000 | -506 000 | -506 000 | -525 000 |
| Avskrivninger | 15 | -32 535 | -32 528 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 320 | -12 420 | -15 000 | -18 000 |
| Andre honorarer | | -31 000 | -90 000 | -30 000 | -70 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -233 535 | -227 840 | -228 000 | -242 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -934 082 | -182 626 | -120 000 | -1 450 000 |
| Kontingenter | | -69 000 | -69 000 | -69 000 | -69 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -8 464 304 | -5 076 681 | -4 470 000 | -3 415 000 |
| Forsikringer | | -765 212 | -1 065 115 | -798 000 | -850 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 685 103 | -2 563 165 | -2 336 595 | -2 418 457 |
| Energi/fyring | 10 | -1 815 886 | -750 376 | -1 250 000 | -1 400 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -1 833 075 | -1 725 125 | -1 725 000 | -1 870 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -2 708 718 | -2 475 395 | -2 725 500 | -2 897 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-20 174 069** | **-14 850 013** | **-14 362 095** | **-15 301 457** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-13 163** | **3 576 694** | **4 572 905** | **4 176 543** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 22 977 | 191 233 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -1 421 011 | -1 853 518 | 0 | -1 299 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-1 398 034** | **-1 662 285** | **0** | **-1 299 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-1 411 197** | **1 914 409** | **4 572 905** | **2 877 543** |
| | | | | | |
| Udekket tap | | -1 411 197 | 0 | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 1 914 409 | | |


BESKYTTET



**SANDAKER BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444**

## BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 14 | 70 288 131 | 70 288 131 |
| Tomt | | 1 431 540 | 1 431 540 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 54 992 | 87 527 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **71 774 663** | **71 807 198** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 24 042 | 13 444 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 653 333 | 1 000 921 |
| Andre kortsiktige fordringer | 16 | -13 234 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 241 269 | 1 568 231 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 0 | 4 231 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 10 663 566 | 10 600 456 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **11 568 976** | **13 187 284** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **83 343 639** | **84 994 482** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 344 * 100 | | 34 400 | 34 400 |
| Udekket tap | 17 | -33 844 539 | -32 433 342 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-33 810 139** | **-32 398 942** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 97 207 882 | 99 379 843 |
| Borettsinnskudd | 19 | 16 626 600 | 16 626 600 |
| Annen langsiktig gjeld | 20 | 700 000 | 700 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **114 534 482** | **116 706 443** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 270 134 | 572 193 |
| Skyldige offentlige avgifter | 21 | 30 | 5 709 |
| Påløpte renter | | 3 987 | 8 146 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 | 345 144 | 100 933 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 619 296** | **686 981** |


BESKYTTET

| | | | |
|---|---|---|---|
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **83 343 639** | **84 994 482** |
| Pantstillelse | 23 | 137 326 600 | 137 326 600 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 23.03.2022
Styret i Sandaker Borettslag

Asbjørn Steinar Hagerupsen /s/ Jonas Gjerstad Hjelme /s/ Tone Cecilie Mohr /s/

Børre-Widar Thorkildsen /s/ Silvana Sandulovic /s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.
**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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





**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 18 614 109 |
| Eiendomsskatt | 252 892 |
| Garasje | 151 200 |
| Trappevask | 102 875 |
| Forretningslokale | 12 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **19 133 076** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Garasje | -117 600 |
| Forretningslokale | -12 000 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **19 003 476** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Kortterminal | 19 650 |
| Charge 365 | 109 325 |
| El-bil - strømforbruk | 15 360 |
| Tilbakeført giro utbetaling | 1 000 |
| Telia - Antenneleie | 68 700 |
| Telenor - Leie av plass til kommunikasjonsutstyr | 52 231 |
| Tilskudd - Klima- og energifondet | 891 164 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **1 157 430** |

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -1 500 |
| Påløpte feriepenger | -215 |
| Arbeidsgiveravgift | -76 101 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 483 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-79 299** |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 507 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 320.

**NOTE: 7**

| **KONSULENTHONORAR** | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -182 139 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 217 |
| Øyvind Moen AS | -125 100 |
| Ødegård og Lund AS | -120 125 |
| Multiconsult Norge AS | -500 502 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-934 082** |

**NOTE: 8**

| **DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -5 713 158 |
| Drift/vedlikehold VVS | -160 244 |
| Drift/vedlikehold elektro | -977 950 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -362 180 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -620 097 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -469 504 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -93 566 |
| Kostnader leiligheter, lokaler | -10 494 |
| Egenandel forsikring | -50 000 |
| Kostnader dugnader | -7 113 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-8 464 304** |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**

| **KOMMUNALE AVGIFTER** | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -253 305 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 598 212 |
| Renovasjonsavgift | -746 457 |
| Eiendomsskatt næring | -87 129 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 685 103** |

**NOTE: 10**

| **ENERGI/FYRING** | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -1 815 514 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -373 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-1 815 886** |



BESKYTTET



**NOTE: 11**

| **ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | |
|---|---|
| Lokalleie | -9 096 |
| Container | -77 731 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -21 266 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -36 855 |
| Verktøy og redskaper | -620 |
| Driftsmateriell | -60 650 |
| Lyspærer og sikringer | -2 036 |
| Vaktmestertjenester | -1 134 020 |
| Vakthold | -638 625 |
| Renhold ved firmaer | -389 005 |
| Snørydding | -81 928 |
| Gressklipping | -103 889 |
| Andre fremmede tjenester | -11 270 |
| Kontor- og datarekvisita | -11 973 |
| Trykksaker | -3 215 |
| Andre kontorkostnader | -16 011 |
| Telefon, annet | -37 130 |
| Porto | -4 963 |
| Bank- og kortgebyr | -4 805 |
| Velferdskostnader | -50 394 |
| Avsetning tap på fordringer | -13 234 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-2 708 718** |

**NOTE: 12**

| **FINANSINNTEKTER** | |
|---|---|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 22 977 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **22 977** |

**NOTE: 13**

| **FINANSKOSTNADER** | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -1 420 739 |
| Renter på leverandørgjeld | -270 |
| Andre rentekostnader | -2 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-1 421 011** |

**NOTE: 14**

| **BYGNINGER** | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1979 | 59 118 675 |
| Oppskrevet | 15 000 |
| Kostpris/Bokf.verdi 2008 | 11 154 456 |
| **SUM BYGNINGER** | **70 288 131** |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.224/bnr.369. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



BESKYTTET

**NOTE: 15**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| **Feiemaskin** | | |
| Kostpris | 43 200 | |
| Tilgang 1992 | 30 240 | |
| Avskrevet tidligere | -73 439 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Gressklipper nr. 2 | | |
| Tilgang 1993 | 17 080 | |
| Avskrevet tidligere | -17 079 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Gressklipper | | |
| Kostpris | 14 340 | |
| Avgang 2005 | -14 339 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| InternTV | | |
| Kostpris | 25 086 | |
| Avskrevet tidligere | -25 085 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Scanner | | |
| Kostpris | 14 181 | |
| Avskrevet tidligere | -14 180 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Snøfreser | | |
| Kostpris | 5 916 | |
| Avgang 2005 | -5 915 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| Antenneanlegg | | |
| Kostpris | 268 370 | |
| Tilgang 1991 | 155 740 | |
| Tilgang 1992 | 69 805 | |
| Avgang 1993 | -75 048 | |
| Avgang 1995 | -14 500 | |
| Avskrevet tidligere | -404 366 | |
| Avskrevet i år | -1 | |
| | | 0 |
| SYKKELSTATIV | | |
| Tilgang 2019 | 112 325 | |
| Avskrevet tidligere | -44 930 | |
| Avskrevet i år | -22 465 | |
| | | 44 930 |
| Uteanlegg | | |


BESKYTTET



| | | |
|---|---|---|
| Tilgang 2020 | 30 188 | |
| Avskrevet tidligere | -10 063 | |
| Avskrevet i år | -10 063 | |
| | | 10 062 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **54 992** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-32 535** |

**NOTE: 16**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avsetning tap på fordringer | -13 234 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **-13 234** |

**NOTE: 17**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
**HANDELSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,60 %. Løpetiden er 37 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2019 | -102 060 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 2 680 157 | |
| Nedbetalt i år | 2 171 961 | |
| | | -97 207 882 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-97 207 882** |

**NOTE: 19**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1979 | -17 228 800 |
| Økning 2010 (salg tjenesteleilighet) | -97 800 |
| Korrigering for innskudd på leil 133 | 700 000 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-16 626 600** |

**NOTE: 20**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Innskudd leil 133 Staten v/Justisdep. (det er ikke opprettet andel på denne leil.) | -700 000 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-700 000** |


BESKYTTET

**NOTE: 21**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -30 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-30** |

**NOTE: 22**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Feriepenger | -215 |
| Gebyrer | -188 |
| Purregebyr | -210 |
| Påløpte kostnader | -344 532 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-345 144** |

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2022, men som må kostnadsføres i 2021. Dette gjelder strøm for desember og konsulenthonorar

**NOTE: 23**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 16 626 600 |
| Pantelån | 97 207 882 |
| **TOTALT** | **113 834 482** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 70 288 131 |
| Tomt | 1 431 540 |
| **TOTALT** | **71 719 671** |





**Annen informasjon om borettslaget**

**Styrets arbeid 2021 -2022**

**Møtevirksomhet**:

I styreperioden fra mai 2021 til mai 2022 er det avholdt 14 styremøter og 2 regnskapsmøter med forvaltningskonsulenten.

Styret har bl.a. hatt møter med OBOS-prosjekt vedr. vedlikeholdsplan for Sandaker borettslag og Multiconsult vedr. utarbeidelse av forprosjekt for etterisolering og vindusbytte. Møte med Front entreprenør og Consolvo vedr. rehabilitering av gavel - og teglsteinvegger.

**HMS**
Styret har utarbeidet handlingsplan for HMS-tiltak. Planen blir gjennomgått og ajourført på styremøtene.

**Mål for helse, miljø og sikkerhet. Jf. IK-HMS § 5.**
I Sandaker borettslag ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og ansatte. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret, ansatte og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

De viktigste styrende dokumentene for boligselskapet er:

- lagets vedtekter
- husordensregler
- arbeidsavtaler og arbeidsbeskrivelser for vaktmester

**Ansvarsfordeling**

PÅ VIBBO som er tilgjengelig for alle beboere i Sandaker borettslag fremgår følgende ansvarsfordeling med hensyn til Helse miljø- og sikkerhet

| Hva | Hvem |
|---|---|
| Brannsikring av fellesområdene | Styret |
| Felles brannalarmanlegg | Styret |
| Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg | Styret |
| Lekeplasser og lekeplassutstyr | Styret |
| Avfallshåndtering | Styret |
| Teknisk utstyr som heiser mv | Styret |
| Vedlikehold av bygningsmasse | Styret |
| Trapper, gangveier og trafikk | Styret |
| Informasjon til beboerne om beboernes ansvar | Styret |
| | |
| Elektrisk anlegg og utstyr i boligen – skal til enhver tid være i orden | Beboer |
| Brannvernutstyr (slokker og varsler) – skal til enhver tid være intakt. | Beboer |
| Pakke inn avfall før det kastes i søppelnedkastet.<br>Kun papir i papirdunkene, esker brettes sammen før de legges i papirdunkene. | Beboer |

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

Vaktmesteren plikter ikke å rette seg etter instrukser gitt av andre enn styret/styrets leder eller den styret har bemyndiget som vaktmesterens overordnede.

Risikovurdering

Borrettslaget bruker en enkel form for risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Sannsynligheten
- Konsekvenser





| Hva kan gå galt | Sannsynlighet | Konsekvenser | Tiltak |
|---|---|---|---|
| Komfyrbrann | Komfyrbrann er oftest grunn til brann i leiligheter. Risiko for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom alle leiligheter er et brannskille | Fare for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom hver leilighet utgjør en egen branncelle. Konsekvensene for de som oppholder seg i leiligheten kan imidlertid være fatale | . Ettersom mange beboere begynner å eldre er det viktig at komfyrbann vies oppmerksomhet Sannsynligheten for at det oppstår komfyrbrann er stor.<br>Stående oppfordring |
| Mye biltrafikk og andre kjøretøy øker risikoen for påkjørsel av barn og voksne | Stor | Konsekvensene kan bli fatale | Vurdere trafikkreduserende tiltak. Bl.a vurdere å sette opp stengsel ved 4 A. Frist 1. september |
| Garasjeport - kontrollere klemsikring | Stor | Dersom fotocellen eller støtputen ikke fungerer vil dette kunne medføre klemfare som kan få fatale følger | Foreta daglig kontroll av garasjeporten |
| Hovedtavle - fare for brann | Liten da disse er nye | Konsekvenser ved en brann vil medføre store materielle skader | Årlig termofotografering av tavlene |
| Brann ifb. med grilling på balkong. Da balkongene er innebygde kan det bli en brann ifb. med grilling . | Middels | Store skader på bygning og fare for skader på personer | Det er i dag forbud mot grilling på balkong. |
| Bilbrann i garasje | Liten | Store materielle skader | Oppfordre beboere til å påse at ladeledning til elbiler er intakte.<br>Varsel til beboere |
| Blokkerte rømningsveier ved brann | Stor | I tilfelle brann kan dette få store fatale konsekvenser. | Fortsatt oppfordre beboer om at rømningsveier skal være åpne. Dvs. at det ikke er tillatt å lagre sykler, barnevogner mv. i fellesarealer. |

**Avvik**

Dagens praksis er at avvik meldes styre eller vaktmester på sms eller e-post. Avvik blir reparert umiddelbart dersom dette medfører skade på person eller bygninger.

**Internkontroll**

Vi viser til vårt sikkerhetshefte er å finne på VIBBO under «TEMA HMS» hvor borettslagets HMS - relatert informasjon er inntatt, bl.a brannsikring, sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg i leiligheten, informasjon ved heisstans, stoppekraner, forebyggende tiltak i våtrom, skadedyrbekjempelse m.m.

Kontroll og ettersyn for øvrig utføres av vaktmester-ISS Landscaping i henhold til rutiner og avtaler. Både trafikkomiteen og vaktmester sjekker jevnlig garasjen.

Branninstruks er oppslått i alle inngangspartiene.

Borettslaget har en avtale om funksjonskontroll av pulverapparatene, samt skifte av batterier i røykvarslere.

I forbindelse med forebygging av legionellasmitte er det inngått serviceavtale med Christiania Rørleggerbedrift. Rensing av dusjhoder og tilhørende slanger forutsettes utført av beboerne.

På lekeplassen foretas ukentlig visuelt ettersyn. Funksjonsettersyn foretas av vaktmester.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

*Kontroll og ettersyn som er utført i henhold til*
*rutiner for melding av feil og mangler, med avviksskjema og sjekklister.*

- Lekeplassen: Visuelt og funksjonsettersyn.
- Nødlys loft og garasje: Månedlig sjekk.
- Rømmingsdører i garasjen: Månedlig sjekk
- Renhold av søppelrom.
- Egenkontroll på det elektriske fellesanlegget. Løpende
- Utskifting av defekte ledelys i fellesarealer. Løpende

*Følgende forhold fra HMS handlingsplanen er utført i perioden:*
- Utlevering av batteri til røykvarslerne.
- Kontroll av pulverapparat som er i leiligheten.
- Service på sprinkleranlegget er utført (felles med Sandaker Senter).
- Årlig kontroll av lekeplass
- Skadedyrbekjempelse


BESKYTTET



Brannvarslingsanlegg er montert i alle oppgangene. Det er viktig å merke seg at når alarmen er gått i" stor alarm" er det kun brannvesenet som har anledning til å deaktivere alarmen.

**Årsrapport fra grøntkomiteen**
Referat fra Grøntkomiteen 2021

Vi har hatt 6 møter i løpet av året 2021.
Pga. koronaen og myndighetenes anbefalinger besluttet vi å avlyse dugnadene i vår og høst.
På forsommeren hadde vi en befaring med Tom fra Gårdreform på uteområdet. Han kom med et anbud på utbedring av plenområdet hvor arbeiderne hadde hatt sine arbeidsbrakker i fobindelse med utskifting av vinduer/verandadører. Vi ønsket også en hekk m/Aroniabusker som en avgrensing mot stein-sirkelen på utsiden av gjerdet.
Det ble godkjent av styret, og jobben ble utført av Gårdreform.
Bent satte på spreder for å vanne den nysådde plenen, men Synnve, Silvana og jeg byttet på å vanne Aroniabuskene.
Vi har planer om å utvide området med flere bærbusker til våren.
I september inviterte vi alle som steller blomster foran inngangene til et utendørsmøte, der delte vi stauder og blomsterfrø og erfaringer. Det ble et vellykket møte som vi kommer til å gjøre igjen.
Etter ønske fra beboere ble det organisert henting av ting folk ville kvitte seg med i oktober.
Ellers har det vært stille og rolig i oppgang 8A.

Vennlig hilsen
Mette Sørlie
Leder av Grøntkomiteen
Oppgangstillitsvalgt i 8A

**Årsrapport fra Trafikkomiteen**

Trafikkomiteen (TK) har som oppgave å være rådgivere til styret i trafikale forhold i borettslaget. TK har i året 2021 hatt totalt 7 møter, hvor de fleste har vært befaringer i garasjeanlegget. Det har også vært møter hvor TK har gått igjennom generell tilstand i de trafikale forholdene i borettslaget. Saker som blir belyst rapporteres videre til styret ved behov.

I 2021 har TK hatt søkelys på kjøring og parkering på borettslagets område. Det er til tider mye kjøring og parkering på gangveiene. Trolig har kjøring og parkering på området økt etter fjerning av kommunale parkeringsplasser i Åsengata, flere varelevering og renovasjon av leiligheter. Bøter blir gitt til feilparkerte biler.

TK er bekymret for utviklingen, og ber beboere og besøkende om å overholde §9 i husordensreglene:

«Bilplasser og trafikkforhold»

Kjøring med motorkjøretøyer (Inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt.


BESKYTTET

Følgende unntak gjelder:

A. Renovasjonsetatens biler

B. Uniformerte utrykningskjøretøyer

C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.

D. Transport av bevegelseshemmede.

E. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

**Årsrapport fra Velferdskomiteen.**

Hei, kort og greit fra velferd:

Velferdskomiteen har i år hatt fem medlemmer. Vi har i løpet av året lagt til rette for bakgårdsfestival med mini-marked, sørget for grilling til dugnad og arrangert julegrantenning med nisse og godt til barna.

**Oppgangstillitsvalgte**
Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet
Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å bilegge konflikter av forskjellig slag mellom andelseiere/beboere. I noen tilfeller har styret blitt engasjert gjennom henstillinger pr brev for de berørte parter. Heldigvis er ikke dette noe stort problem i Sandaker Borettslag selv om det til tider er meget ubehagelig for dem det gjelder der og da. Takk for vel utført arbeid.

**Vaktmestertjenesten**
Borettslaget har avtale med ISS vedr. vaktmestertjenester. ISS er tilstede alle hverdager mellom kl. 0700 – 1500. Kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1800 – 1900.

Telefon til vaktmester er 477 08 043 som kan ringes mellom kl. 0700 – 1500. Etter kl. 1500 kan ISS kontaktes på tlf. 815 55 585.

I vintersesongen 2021/2022 har brøyting av utearealene blitt foretatt av Gårdreform.

Av økonomiske hensyn må ting som kan utsettes vente til de tider som er anvist som vaktmesters arbeidstid dvs. alle hverdager mellom kl. 0700 - 1500. I tilfelle akutte forhold som brann, lekkasjer og heisstans må man bare ringe.
Styret minner om at man ved vannskade kontakter Forsikringsavdelingen i OBOS umiddelbart. TLF.: 22 86 56 60.





**Garasjeanlegget**
Radiostyrt garasjeportåpner for både inn- og utkjøring av garasjen kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester.

Vakt i garasjen blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig for trafikkomiteen å sjekke tidspunktene for når inspeksjonen er foretatt

Garasjeanlegget er videoovervåket. Styret takker dem som følger instruksen for garasjeanlegget. Dessverre er det fortsatt enkelte som ikke vil rette seg etter reglene om å vente til at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring. Styret vil derfor nok en gang minne om brukernes eget ansvar for et trygt sted å parkere.

**Leverandør av TV-signaler**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

**Velikeholdsarbeider utover vanlig vedlikehold i 2021 /2022**

Styret er opptatt av et systematisk vedlikehold av borettslaget. I 2021/2022 har vi foretatt vedlikehold av alle gavelvegger og foretatt nødvendig vedlikehold og reparasjon av det katodiske anlegget. Videre har vi foretatt vedlikehold og reparasjon av alle teglsteinvegger.

Alle lyspunkter i garasjen er skiftet til Led-lys med sparemodus. Montering av nye led-utelys er fullført

**Serviceavtaler**

- ”Låsmester 1 AS» for utskifting av batterier samt kontroll med røykvarslere og brannslokkingsapparater.
- ORAS for årlig kontroll av sprinkleranlegget for fellesgarasjen.
- Reber Schindler for service på heiser.
- Leithe & Christiansen for årlig kontroll av anlegget for fellesstrøm.
- Christiania Rørleggerbedrift AS for årlig kontroll og service av røropplegg og utstyr til varmtvannsforsyning.
- Låsspesialisten for låssystem på inngangs- og loftsdører.
- Securitas for inspeksjonsrunder i garasjeanlegg og oppgangene om natten.
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr.
- Gårdreform for snøbrøyting og vedlikehold av grøntareal.
- ISS, for vask av inngangspartier og trapper
- Matteservice for matteservice
- NORPORT når det gjelder reparasjon av garasjeporter.

**Bomiljø**
Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til gagn for bomiljøet.
Forholdet mellom beboerne i borettslaget er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller bl.a med nattebråk og banking og boring til tider hvor slikt ikke er tillatt. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved overtramp som gjentar seg, ønsker styret å få skriftlig melding om dette.

**Søppeltømming**
Søppeltømming foregår på ukedagene - mandag, onsdag og fredag. Tømming av papircontainere hver mandag.

**Styret**
Styret vil takke alle beboere for innsatsen og forståelse som er vist i den spesielle tiden vi har vært igjennom.

Styret takker tillitsvalgte, medlemmer av komiteer og oppgangstillitsvalgte for innsatsen i den tilbakelagte perioden. Der er mange spennende utfordringer å ta fatt på.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Oppgangstillitsvalgte**
Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å bilegge konflikter av forskjellig slag mellom andelseiere/beboere. I noen tilfeller har styret blitt engasjert gjennom henstillinger pr brev for de berørte parter. Heldigvis er ikke dette noe stort problem i Sandaker Borettslag selv om det til tider er meget ubehagelig for dem det gjelder der og da. Takk for vel utført arbeid.

**Garasjeanlegget**
Radiostyrt garasjeportåpner for både inn- og utkjøring av garasjen kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester.

Vakthold i garasjen blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig for trafikkomiteen å sjekke tidspunktene for når inspeksjonen er foretatt

Garasjeanlegget er videoovervåket. Styret takker dem som følger instruksen for garasjeanlegget. Dessverre er det fortsatt enkelte som ikke vil rette seg etter reglene om å vente til at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring. Styret vil derfor nok en gang minne om brukernes eget ansvar for et trygt sted å parkere.





**Forsikring**
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2211088. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**Brannvarslingsanlegg** er montert i alle oppgangene. Det er viktig å merke seg at når alarmen er gått i" stor alarm" er det kun brannvesenet som har anledning til å deaktivere alarmen.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Facoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Forkjøpsrett**
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sandaker Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.


BESKYTTET



**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | |
|---|---|
| 2021/2022 | Vedlikehold av teglsteinvegger. |
| 2021 | Rehabilitering av gavelvegg. Alle katodiske punkter er gjennomgått. |
| 2021 | Nye LED-lys garasje |
| 2021 | Nye utelys |
| 2021 | Oppgradering av ledelys i oppganger |
| 2020 | Infrastruktur for elbillading |
| 2020 | Beising av utemøbler |
| 2020 | Nye høyspentkabler og brytere |
| 2020 | 400 volts tavle for elbillading |
| 2020 | Utbedring av gangvei 6 c |
| 2019-2020 | Nye dører garasje |
| 2020 | Nye vinduer og dører mot balkong inkl. etterisolering. |
| 2018 | Oppgradering av utemøbler |
| 2018 | Nye lekeapparater |
| 2018 | Tilstandsvurdering bunnledning (avløp |
| 2017 | Skiftet lysarmaturer oppgang til LED-lys |
| 2017 | Nye brannslukningsapparater |
| 2017 | Installasjon av fiber |
| 2016 | Nye varmtvannstanker |
| 2016 | Varmepumper på tak |
| 2016 | Ny sprinkelsentral |
| 2016 | Nye nødlys fellesareal |
| 2015 - 2016 | Rør-rehabilitering. Bytte av rør for kaldt- og varmtvann. |
| 2015 | Oppgradering av utearealet. Ny asfalt og nye kantsteiner. |
| 2014 | Nye varmekabler ved garasjeinngang |
| 2013 | Oppgradering av inngangspartier |
| 2013 | Nye garasjeporter |
| 2012 | Rehabilitering av garasjeanlegg inkl. katodisk beskyttelse av betongvegger |
| 2011 - 2011 | Reparasjon av gangvei/tak over garasje mellom 2 C og 4 A. |
| 2011 | Ekspansjonstank i fyrrom |
| 2010 - 2010 | Heisrehabilitering |
| 2010 | Skiftet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet. |
| 2010 | Inngangsdører med tilhørende låssystemer og dørautomatikk byttet |
| 2010 | Nye postkasser |
| 2009 - 2009 | Alle endevinduer i borettslaget er skiftet |
| 2008 - 2008 | Byttet alle innglassingene |
| 2007 | Asbestsanering i fyrrom. |
| 2007 | Nye varmtvannsberedere |
| 2007 | Nye ringeapparater med video |
| 2006 | Adresserbart brannvarslingsanlegg. |
| 2006 | Ny hovedvannledning til nr. 8 |
| 2005 - 2006 | Fasaderehabilitering. |
| 2005 | Videooovervåkning garasje. |
| 2005 | Nye utelys |


BESKYTTET




Åsengata 6 slik den ser ut i dag med loftsboder, tørkeboder og gang tegnet opp for 6A




Eksempel på løsningsforslag for sørvest takterrasse over Åsengata 6(A). Nordvest forslaget er ikke tegnet inn her.

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 12.05.22
**Selskapsnummer:** 444 **Selskapsnavn:** Sandaker Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS

**OBOS Eiendoms-forvaltning AS**

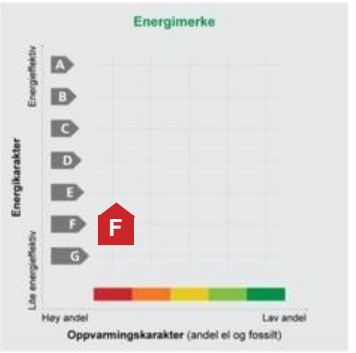
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

ENOVA

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Åsengata 6A |
| Postnr | 0480 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 224 |
| Bnr. | 369 |
| Seksjonsnr. | 0 |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | 81353948 |
| Bolignr. | H0102 |
| Merkenr. | 15068954-70a8-4e29-9cb5-11f71b2cc967 |
| Dato. | 13.03.2023 |




**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)

**- Montering tetningslister**
**- Luft kort og effektivt**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Følg med på energibruken i boligen**

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

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Torshov

**Vogts gate 47A, 0477 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

**https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov**

**232 40 000**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

Söderberg & Partners | Eiendom

# Trygghetspakke kjøper

Bolighandel med Nordvik

## Boligkjøperforsikring, hus/hytte forsikring med superdekning og innboforsikring med superdekning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du verken tenke på hvor mye juridisk bistand du bruker, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

### INGEN ØKONOMISK RISIKO VED KLAGE

Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader.

### Hva er egentlig en dobbelrentedekning?

Dobbelrentedekning er til for å gjøre kjøp av bolig mindre skremmende.

Forsikringen dekker dokumenterte ordinære rentekostnader etter skatt, som sikrede har på boliglån med pant i primærboligen som skal selges. Forsikringen kan benyttes etter at boligen har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av en hver tid gjeldende prisantydning. (Maks 10 000 kroner per måned og maks 9 måneder)

Gjelder i Norge for forsikringstaker og ektefelle/samboer.

### JURIDISK BISTAND

Er det mangler ved den nye boligen får du juridisk bistand uten øvre beløpsgrense, slik at du får erstatningen/prisavslaget du kan ha krav på.

**Trygghetspakken inkluderer også blant annet:**

### HUS/HYTTEFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Super er If sin aller beste dekning.
Super husforsikring dekker flere typer skader. Du får blant annet en bredere dekning på skader som skyldes skadedyr, sopp og råte, i tillegg til en utvidet dekning av vannskade, en skade som kan forårsake store utgifter. Dessuten erstatter forsikringen skader som skyldes håndverkerfeil, så lenge det er under ti år siden arbeidet ble gjort.

Med Super husforsikring er du sikret mot de fleste uforutsette skader som kan skje med huset ditt, du får i tillegg rådgivning og hjelp til å ta best mulig vare på det med If Boligsjekk.

**Forsikringen dekker blant annet:**

Skade som følge av utett yttertak, yttervegg og våtrom, og sopp og råteskade på din bolig.

### DOBBELRENTEDEKNING

If dekker rentekostnadene og forsikringen på den gamle boligen din, hvis du ikke får solgt den etter du har kjøpt ny bolig. Dette gjelder ikke hytte.

### INNBOFORSIKRING MED SUPERDEKNING

Ubegrenset forsikringssum. Det er deknings-begrensinger for enkelte gjenstander, samlinger og skadetilfeller.

**Du får blant annet:**

### FLYTTEDEKNING

Med If sin flyttedekning kan du flytte innboet ditt uten bekymring. If dekker skade som oppstår i denne forbindelse.

### SKADEDYR

If hjelper deg hvis du får gnagere, skjeggkre, veggdyr og kakerlakker m.m. i boligen din. Med Super Innboforsikring tar If hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

### ANDRE DEKNINGER

I tillegg dekker If tyveri av mobilen og sykkelen din, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved ID-tyveri inntil 1 million kroner.

## Pakkene

Andel/aksje-leilighet:
Kr 8 900

Eierseksjon*:
Kr 9 900

Hus/hytte med superdekning inntil 230 m² BRA:
Kr 17 500

Hus/hytte med superdekning over 230 m² BRA:
Kr 19 500

Tomt/alle typer (kun boligkjøperforsikring)
Kr 7 500

*Ved seksjonert rekkehus/tomannsbolig/enebolig/hytte prises disse som hus inntil/over 230 m² hvis ikke bygningsforsikring er inkludert i sameiets felleskostnader, eller hver enhet må stå for denne selv. Fritidsleilighet prises som leilighet.

### HVA SKJER ETTER DET FØRSTE ÅRET?

Ingen faktura første året

Du får ingen faktura første året da dette er en omkostning ved kjøpet. If tar kontakt med deg før det inkluderte året er over, og sørger for at du er rett forsikret videre.

### VÅTROMSBEVIS

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av Trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

I samarbeid med If tilbyr Nordvik et gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris, uten at du trenger å bruke tid på kjøp av de enkelte forsikringene hver for seg.

## TRYGGHETSPAKKEN INNEHOLDER

Trygghetspakken inneholder Boligkjøper-forsikring, Super hus/ hytteforsikring og Super Innboforsikring. Dersom det er flere tilleggsbygninger så kontakt If i etterkant av kjøpet.

Inkludert i pakken er også våtromsbevis (hvis det følger salgsobjektet). Se forsikringsvilkårene for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning (www.if.no/privat/forsikring/bolig/boligkjoperforsikring/trygghetspakken).

## PRODUKTINFORMASJON

Dersom du ønsker å tegne Trygghetspakken, vil dette være en omkostning ved kjøpet og kostnaden finansieres gjennom din boligfinansiering.

Trygghetspakken gjelder for kjøp av bolig og tomt solgt etter avhendingsloven og der kjøper er en privatperson og forbruker. Med bolig menes eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, flermannsboliger og lignende, selveierleilighet, andels-/aksjeleilighet og hytter. Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen.

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer If bare for skader på den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Det tas forbehold om endringer i pris som skyldes endret risiko, eller andre uforutsette forhold.

Boligkjøperforsikringen som er inkludert i Trygghetspakken gjelder fra kontraktsmøte og i ett år etter overtakelse. Deretter kan du velge å fornye Boligkjøperforsikringen for ett år av gangen, og beholde forsikringen i opptil fem år. Pris for andel-/seksjon-/aksjeleilighet: 300 kroner per år. Enebolig/Hytte/tomt: 450 kroner per år.

For dobbelrente dekningen i innboforsikringen gjelder en karenstid på
3 måneder fra du har overtatt ny bolig. Se vilkår for nærmere beskrivelse av dekningen.

## EGENANDEL

Egenandel avhenger av skadetype. Den varier mellom 2 000 kroner og 6 000 kroner.

Ved bruk av boligkjøperforsikring har sikrede krav på inntil 10 timer innledende bistand før egenandel belastes. Egenandel refunderes dersom sikrede mottar erstatning fra motpart.

## PRODUKT- OG LEVERANDØR-INFORMASJON

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners (org.nr: 965575162) har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage.
Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg &Partners, Postboks 324, 1326 Lysaker v/ klageansvarlig. Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen
5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd, se kontaktinformasjon nederst på siden.

Dersom du kun ønsker en 5-årig Boligkjøperforsikring, ta kontakt med din eiendomsmegler for mer informasjon.

## Ved spørsmål om forsikringene

### Spørsmål om Trygghetspakken

If Skadeforsikring NUF Telefon:
21 49 00 81 Boligkjoper@if.no

### Skal du melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen?

boligkjoperforsikring@if.no

Tlf. 21 49 72 87

### Forsikringsmegler

Söderberg & Partners AS
(org.nr 965 575 162)

Postboks 324, 1326 Lysaker

Tlf. 93 00 00 20

boligkjoperforsikring@soderberg-partners.no

### Klagenemd

Klagenemda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet

Sekretariatet v/Finanstilsynet
Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/ LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0077/23

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Åsengata 6A 0480 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 224, bnr 369 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no