



PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SANDSTUVEIEN 16

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Attester og byggetegning

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Leilighet 1 etasje.
Sandstuveien 16
1178 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Gunnar Aardal

Dato: 28/05/2025

Høyenhallveien 5e

Oslo 0667

41546966

gunnar@aardaltakst.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjensstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:151, Bnr: 170
Hjemmelshaver:	Fredrik Schreier.
Seksjonsnummer:	12
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1962
Tomt:	7.880 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut Arve Schreier.
Befaringsdato:	27.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Festet tomt.
Parkmessig opparbeidet og beplantet tomt.
Tomten er beplantet med gressplener samt busker og trær.
Gåastand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til underetasjer.
Oppført i 1962, senere ombygget til seniorleiligheter i 1994.
Støpt armert betongsåle til antatt komprimert masser.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.
Ytterveggene er etterisolert etter byggeår.
Fasader med teglstein, samt pusset og malt fasade.
Tilnærmet flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår velholdt og med normal bruksslitasje ihht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet og elektriske panelovner.
Lagring: bod i 1 etasje og 2 underetasje.
Parkering: ingen medfølger. Felles parkeringsplass ved østsiden av blokken.
Røykvarsler og brannslange montert ved kjøkkenvasken,
Heis.
Dørcalling.

DOKUMENTKONTROLL:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: fliser på badet og over kjøkkenbenkene.
Skyvedørgarderobe på soverommet.
Øvrige overflater av slette, malte platevegger.
Tak: slette, malte platehimlinger med innfelt downlights i hele leiligheten.
Gulv: fliser i gangen og på badet.
Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2020- oppgradering av badet, nytt gulv og ny kjøkken innredning.

FELLESKOSTNADER:

Se salgsoppgaven.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1 etasje	47			7	47	0
Bod 1 etasje		4				
Bod 2 underetasje		2				
SUM BYGNING	47	6		7	47	0
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-e:

Bod i 1 etasje og 2 underetasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.

Leiligheten disponerer boder i 1 og underetasjen.

Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

BRA-i:

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA.e:

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værførhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Knut Schreier.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester



28/05/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
 Det er ventiler som kan åpnes.

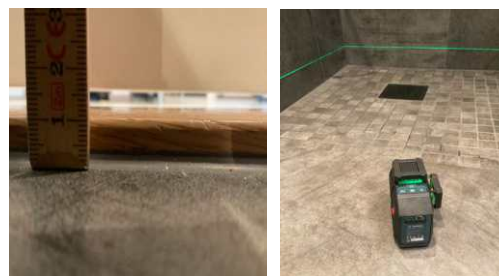
Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
 Innredning med to skuffer. Slette fronter og dempefunksjoner.
 Overskap med to speildører.
 Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
 Dusjsett med 2-greps blandebatteri.
 Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet ble oppgradert i 2020 med flis på flis, ny innredning, toalett, servant og blandebatterier.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
 Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.
 Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
 Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser og 50 mm x 50 mm fliser i dusjsonen.



Merknader: Det er målt tilfredsstillende fall i dusjsonen.
 Det er målt 17 mm fall fra terskelen til sluk på en 2450 mm lengde.
 Ihht TEK 17 og våtromsnormen skal det være fall på minimum 1:100 på hele gulvet.
 Terskelhøyden er målt til 10 mm. Ihht TEK 17 skal minimums høyden være 15 mm.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent år.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
 Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.



Aluminiumssluk med avskrubbar vannlås.
 Synlig antatt slukmansjett under klemringen.

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser.
 Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
 Det er ikke boret hull, da det ikke er fremkommelighet ved tilstøtende vegg til våtsonen.
 Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
 Membran har en antatt levetid på 20 år.
 Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken med benke og overskap.

Slette fronter og dempefunksjoner.

Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.

Kvartskompositt vask med 1- greps blandebatteri.

Mekanisk ventilator med avtrekk ut av yttervegg.

Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen og komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.



Merknader: Innredningen er fra 2020, i følge forrige salgsoppgave.

Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje.

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Dører av massiv tre med profilerte fronter.

Etasjeskille: det er foretatt stikksmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 6 mm.

Høyder i leiligheten: soverom og kjøkken - 2.62 m.

stue og gang - 2.57 m.

bad - 2.20 m.

Merknader: Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.

Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Horisontalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre.

2- lag isolerglass og datostemplet 1995.

Ytterdør av massiv tre med malte, slette fronter.

Sikkerhetslås og Kikkehull.

Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.

Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år avhengig av vedlikehold.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Østvendt balkong på 7 m².

Utkraget stålkonstruksjon.

Terrassebord på gulvet.

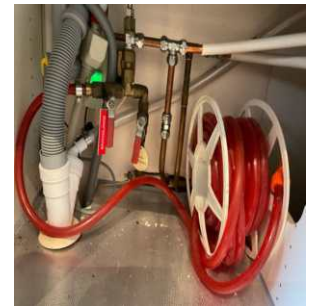
Rekkverk av aluminium kledd med plater og glass.

Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 97 cm.
 Ihht TEK 17 skal minimum rekkverkshøyde være 1.0 meter.
 Det er ikke krav til utbedring.
 Utover dette er balkongen kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2020 og ukjent år.
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannrør av stål og kobber.
 Synlige avløpsrør av plast.
 Hovedstoppekranen er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Ihht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
 Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
 Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
 Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
 Ukjent alder på avløpsrør.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.
 Berederens plassering er tilfredsstillende.
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 120 liter er plassert bak skapskrog ved benkeskap på kjøkkenet.
 Berederen er tilfredsstillende plassert, da den er lekkasjesikret ihht dagens forskrifter.



Merknader: Ikke mulig og kontrollere berederen fullstendig pga plassering.
 Beredere av stål har en anbefalt brukstid på 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.



Friskluftstilførsel(tilluft) via lufteventiler på vinduene.

Oppdriftsventilasjon med tilluftsspalte under dørblad på badet.

Mekanisk ventilator med avtrekk ut av ytterveggen på kjøkkenet. Se bilde over.

Merknader: Det er registrert god trekk fra ventil på badet. Se bilde over.

Avtrekks ventilasjonen på badet tilfredsstillende likevel ikke dagens krav og forskrifter.

Det er ingen veggventiler i leiligheten.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent år.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles rom ved gangen i 1 etasje.

Sikringene er merket HO 105.

Hovedsikring på 32 ampere og 5 stk kurser.

Jordefeilbryter for kurs til kjøkken og bad.

Merknader: Det er ikke levert utfylt egenerklæringsskjema, da det er et dødsbo.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.

Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger ikke egenerklæringsskjema, da boligen er et dødsbo.

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

Ikke tilstrekkelig fall på hovedgulvet og for lav terskelhøyde ihht dagens forskrifter.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Ukjent membran løsning og antatt gjenstående levetid.

Manglende dokumentasjon.

4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og dører har passert over halvparten av antatt levetid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

For lav rekkverkshøyde ihht dagens forskrifter.

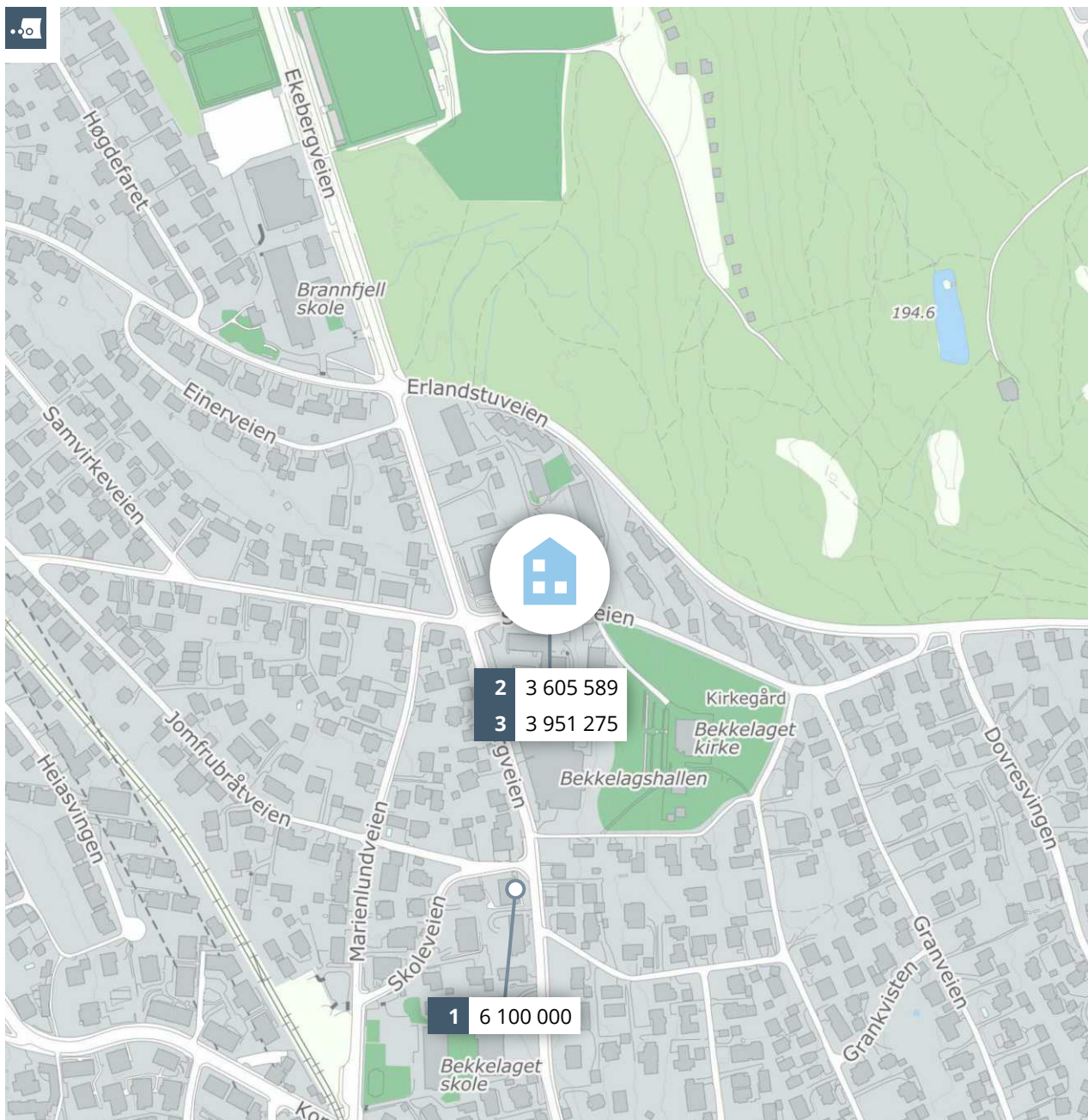
6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Manglende dokumentasjon.

6.3 Ventilasjon

Ikke tilstrekkelig avtrekk på badet og tillufts ventilasjon i leiligheten ihht dagens forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:



Meglerns verddivurdering **SANDSTUVEIEN 16**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 22.08.2025

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglernforetakets samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Soliman Sarwar.


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Sandstuveien 16, 1178 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1962

GNR 151 BNR 170 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRANNFJELL

Verdivurdert til

3 500 000

- **3 500 000** **74 468**

Fellesgjeld

Totalt

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m ²	6 m ²	- m ²	7 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1962					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ekebergveien 129 54 m ² 2016 1. etg 2 sov	11.10.2024	6 300 000	6 100 000	0	6 100 000	112 963
2 Sandstuveien 16 47 m ² 1962 1. etg 1 sov	24.06.2025	3 500 000	3 400 000	205 589	3 605 589	76 715
3 Sandstuveien 16 63 m ² 1962 1. etg 1 sov	08.08.2025	3 900 000	3 700 000	251 275	3 951 275	62 719

Pen seniorbolig (55 år+) oppusset i 2020. Balkong og trappefri adkomst. Heis og felles takterrasse med utsikt og sol.

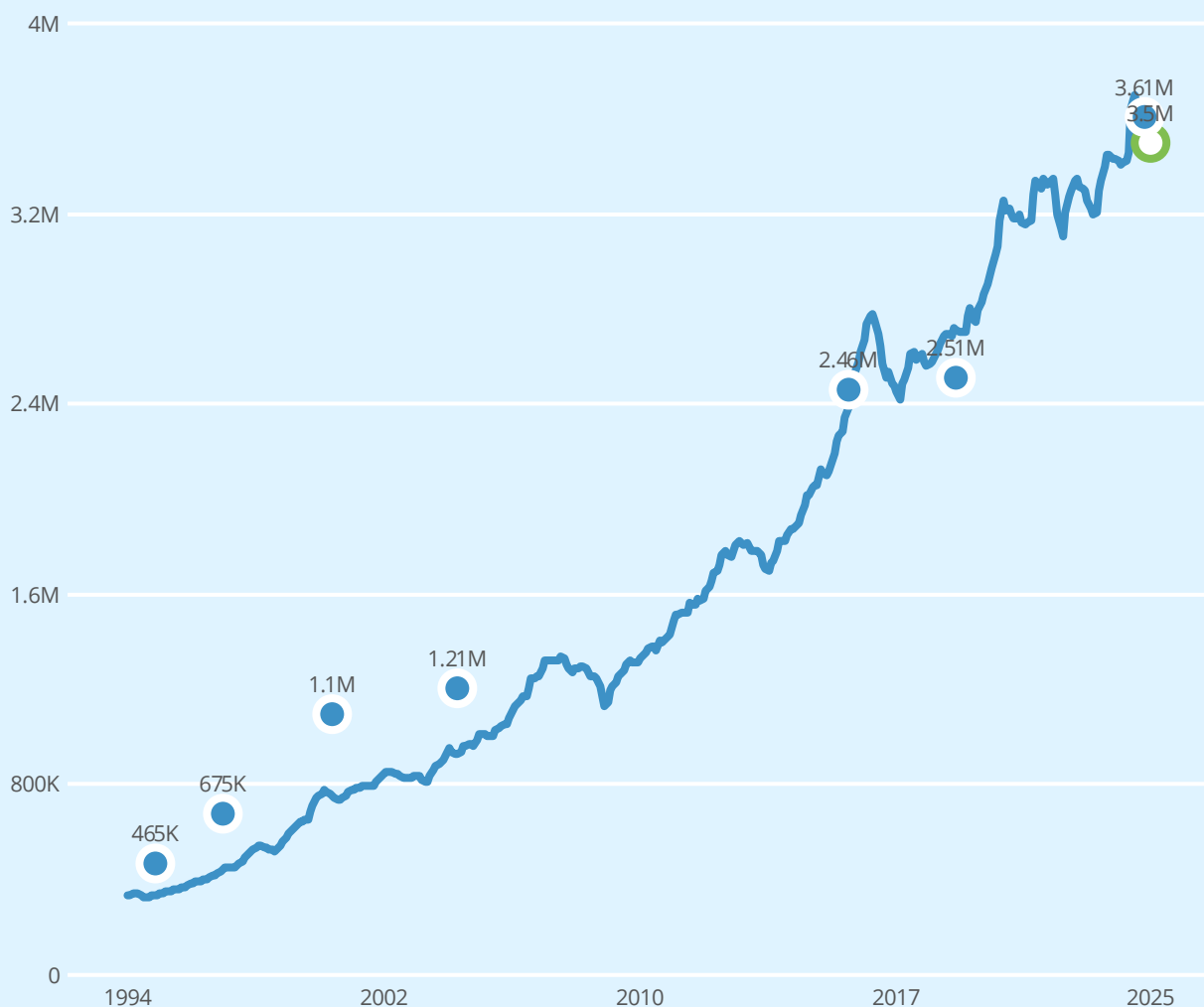
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering



Historiske omsetninger



Salg



Meglers verdivurdering



Prisindeks



Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS
16.06.2025	24.06.2025	07.08.2025	3 500 000	3 400 000	205 589	3 605 589
16.09.2019	30.09.2019	05.11.2019	2 800 000	2 500 000	13 078	2 513 078
16.04.2016	04.05.2016	09.06.2016	2 450 000	2 450 000	9 909	2 459 909
16.02.2004	11.06.2004	10.08.2004	1 150 000	1 200 000	5 738	1 205 738
15.02.2004	09.06.2004		1 150 000	1 200 000	0	1 200 000
29.08.2000		29.08.2000	-	1 100 000	-	1 100 000
18.04.1997		18.04.1997	-	675 000	-	675 000

+1 omsetninger



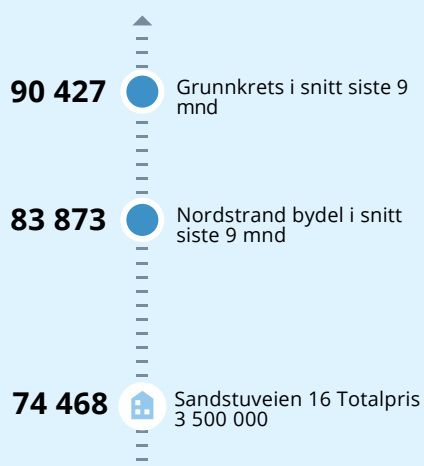
Leiligheter til salgs i 1178 OSLO nå



Leiligheter solgt i 1178 OSLO siste 9 mnd



Analyse m²-priser





Advokatfirmaet Kopstad as

ADVOKATPRAKSIS | EIENDOMSMEGLING | FORRETNINGSFØRSEL

Karoline Hjelmerud

Medhjelper

Karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

Oslo, 22.05.2025

Sandstuveien 16 Seniorboliger – org.nr. 875 696 432 gnr. 151, bnr. 170, snr. 12 – Fredrik Schreier

Vi viser til henvendelse vedr. forretningsføreropplysninger og kan gi følgende opplysninger:

Felleskostnader: kr 4 768/mnd fra 01.06.2025.

I tillegg til ordinære driftskostnader for et sameie, dekker beløpet tv-signaler (Telia grunnpakke). Det er inngått avtale om at Viken fiber legger inn bredbånd TV fra 01.09.2025. Felleskostnadene inkluderer bl.a. kommunale avgifter, forretningsførsel, snøbrøyting, festeavgift, vask av fellesarealer og avdrag/renter på felles lån.

Andel fellesformue/fellesgjeld: kr 20 289 / kr 205 589 pr 31.12.2024.

Andel inntekter/kostnader: kr 139 / kr 14 606 pr 31.12.2024.

Sameiet Ekebergveien 122/Sandstuveien 16 har i 2022 tatt opp et lån i forbindelse med rehabiliteringen av bygningen i Sandstuveien 16 (hvor Seniorboligene ligger). Dette lånet betjenes av seksjonene beliggende i bygningen Sandstuveien 16.

Lånet er et annuitetslån i DnB. Det har flytende rente og nedbetales over 20 år med innfrielse i 2042. Restgjeld pr. 31.12.2024 var kr. 5.624.605.

Sameiet har ikke noen ordning med individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Felles parkeringsplass på østsiden av bygningen. Det er foreløpig ikke tilrettelagt for el-billading i sameiet. Styret arbeider med saken. Seksjonen har ikke garasje.

Dyrehold er ikke tillatt, men styret kan gi dispensasjon etter søknad.

Det kreves styrets godkjenning av ny eier. Utleie av seksjonen må forhåndsgodkjennes av styret. Korttidsutleie er ikke tillatt.

Eiendommen er forsikret i KNIF Trygghet og Forsikring, kundenr. 509045. Sameiet har ikke hussoppforsikring.

Styreleder: Berith Fjeld, Sandstuveien 16, 1178 Oslo, tlf. 22 29 33 63 / 990 19 980. Hun er for tiden sykmeldt. Ved spørsmål ta kontakt med forretningsfører.

Sameiet har ikke tegnet forsikring for dekning av husleietap/tap av felleskostnader.

Sameiet har ikke vaktmester.

Det er foretatt en begrenset utvendig rehabilitering av bygningen Sandstuveien 16, i 2022. De arbeider som ble anbefalt av sameiets byggetekniske konsulent er utført.

Seniorboligene er en del av eierseksjonssameiet Sandstuveien 16/Ekebergveien 122 som består av to separate bygninger hvorav Bekkelagshjemmet disponerer den ene bygningen og seniorboligene den andre bygningen. Se vedlagte vedtekter for nærmere informasjon om organiseringen av sameiet, delegering av fullmakter, ansvaret for driften av de to bygningene og fordeling av felleskostnader. Det fremgår av vedtektene at eier av seksjon 7 (Bekkelagshjemmet) kan kreve at hele eiendommen/tomten blir delt i to naturlig bruksenheter slik at bygningene får egne bruksnummer. Ved en eventuell forhøyelse av festeavgiften ved en slik deling skal denne betales av seniorboligene. Se vedtektene pkt. 7 og 8 for utfyllende informasjon.

Sameiet har spesielle regler i vedtektene bl.a. fordi det er to bygninger med ulike formål bygget på ulike tidspunkt. Det anbefales derfor en grundig gjennomgang av vedtektene.

Det er planlagt utbygging av naboeiendommene g.nr. 151, b.nr. 132. Nærmere opplysninger på saksinnsyn Oslo kommune.

Sameiet fester tomt fra Oslo kommune. For nærmere detaljer, se vedlagte festekontrakt. I festekontrakten er det inntatt en bestemmelse om at Oslo kommune har forkjøpsrett og må samtykke til overdragelsen. Samtykke fra Oslo kommune i original vedlegges tinglysningen. Ta kontakt med: anita.bliksvar@eby.oslo.kommune.no.

Eierskiftegebyr inkl mva kr 6 385.- faktureres
Megleropplysninger inkl mva kr 3 938.- faktureres



Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kopstad as

Knut Kopstad
Advokat
Mob: 92 82 60 97

Vedlegg: Vedtekter for eierseksjonssameiet
Vedtekter for Seniorboligene (boligforeningen)
Husordensregler for Seniorboligene (boligforeningen)
Innkalling til årsmøte 2025 i eierseksjonssameiet
Innkalling til årsmøte 2025 i Seniorboligene med årsregnskap og årsrapport
Referat fra årsmøte 2025, i Seniorboligene
Referat fra årsmøte 2025, i eierseksjonssameiet
Festekontrakt

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
SANDSTUVEIEN 16/ EKEBERGVEIEN 122

Org nr 926 686 887

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er

SAMEIET SANDSTUVEIEN 16/ EKEBERGVEIEN 122.

Sameiet består av eiendommen med festerett til gnr 151 bnr 170 i Oslo kommune.

Sameiet består av følgende seksjoner:

Seksjonsnummer	Type	Sameiebrøk
1	Boligseksjon	70 /4893
2	Boligseksjon	92 /4893
4	Næringsseksjon	83 /4893
5	Næringsseksjon	302 /4893
6	Næringsseksjon	340 /4893
7	Næringsseksjon	2607 /4893
8	Boligseksjon	70 /4893
9	Boligseksjon	60 /4893
10	Boligseksjon	60 /4893
11	Boligseksjon	70 /4893
12	Boligseksjon	54 /4893
13	Boligseksjon	66 /4893
14	Boligseksjon	70 /4893
15	Boligseksjon	60 /4893
16	Boligseksjon	60 /4893
17	Boligseksjon	70 /4893
18	Boligseksjon	54 /4893
19	Boligseksjon	66 /4893
20	Boligseksjon	70 /4893
21	Boligseksjon	101 /4893
22	Boligseksjon	86 /4893
23	Boligseksjon	54 /4893
24	Boligseksjon	66 /4893
25	Boligseksjon	110 /4893
26	Boligseksjon	63 /4893
27	Boligseksjon	89 /4893
Sum		4893 /4893

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring og reseksjonerings med vedlegg, tinglyst

- 24.05.91 med dagboknr 25530
- 11.08.94 med dagboknr 43831

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksrett til, og vedlikeholdsplikt av fellesarealer og fellesanlegg (herunder garasjer), er fordelt slik det fremgår av bilag 1-3 som er en del av vedtektene

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

5. Parkering

Bruksrett til garasjer er fordelt mellom eierseksjonene som angitt i Vedlegg [...]. Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom disse seksjonseierne i samme forhold som de disponerer antall plasser.

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

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende særlige regler gjelder imidlertid:

- Ved eventuell forhøyelse av festeavgift som følge av at det på eiendommen er etablert selveier boligseksjoner, skal denne forhøyelsen tilordnes boligseksjonene, og fordeles i tråd med sameiebrøken for boligseksjonene.
- Renovasjonsavgift fordeles etter antall containere knyttet til henholdsvis bolig- og næringsseksjonene.
- Kostnader/avgifter til vann og avløp fordeles etter areal i boligseksjonene og etter måler i næringsseksjonene.
- Forsikring fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik dette fremkommer av premiegrunnlag fra sameiets forsikringsselskap.
- Vedlikeholdskostnader og kostnader til utskiftninger som er knyttet til det enkelte bygg, skal tilordnes det enkelte bygg, og fordeles i tråd med sameiebrøken for det enkelte bygg. Snr 4 og 5 er kun forpliktet til å dekke andel av nødvendig vedlikehold for det aktuelle bygget.
- Vedlikehold og utskiftning av vann- og avløpsledninger samt elforsyning fra forgreningspunkt og frem til respektive bygg, dekkes inn av det aktuelle bygg, og fordeles i tråd med sameiebrøken for det enkelte bygg. Fra felles forgreningspunkt og ut til offentlig ledning / tilkoblingspunkt, fordeles kostnadene etter sameiebrøken for sameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

8. Seksjonseiernes ansvar utad

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

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon har stemmerett i årsmøtet etter sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

Eieren av seksjon 7 kan kreve at hele eiendommen/tomten blir delt i to naturlige bruksenheter slik at bygningene får egne bruksnummer.

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg,
- d) Velge valgkomité bestående av to medlemmer.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fem medlemmer og to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret etter innstilling fra valgkomitéen. To av medlemmene og ett varamedlem velges av og blant eiere av boligseksjonene og tre medlemmer og ett varamedlem velges av eiere av næringsseksjonene. Styrelederen velges særskilt blant de valgte medlemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, jf likevel punkt 11.5. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

11.5 Særlig om Sameierforeningen Sandstuveien 16 Seniorboliger

Eiere av boligseksjonene er pliktig å være medlem i Sameierforeningen Sandstuveien 16 Seniorboliger, som selv velger et eget styre. Sameiet har delegert følgende oppgaver vedr bygget med adresse Sandstuveien 16 til sameieforeningens styre:

- i. Ansvar for daglig drift og rutinemessig vedlikehold av bygningen med tilhørende fellesareal, herunder vaktmestertjenester, snørydding/strøing etc.
- ii. Fastsettelse og innkreving av fellesutgiftene for boligseksjonene, hensyntatt styrets beslutning for sameiet.
- iii. Gjennomføring av mindre vedlikeholdsarbeider av bygningen med tilhørende fellesareal, samt utredning av større vedlikeholdsoppgaver som skal forelegges sameiets styre for godkjenning.
- iv. Godkjenning av overdragelse og utleie av boligseksjonene.
- v. Bestemme hvordan den delen av fellesarealene som seksjon 1-2 og 8-27 har bruksretten til skal brukes.

Likevel slik at forhold som berører snr 4 og 5 behandles av sameiets styre.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierne forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Eierseksjonsloven

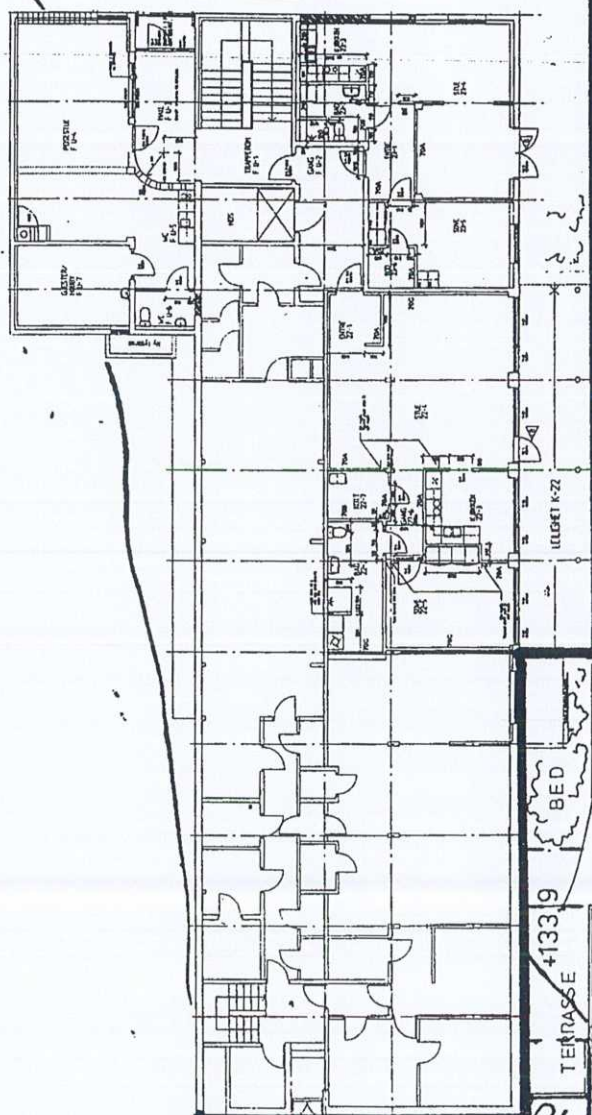
Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

Seksjon	Garasje nr
11	1
19	2
1	3
14	4
16	5
21	6
25	7
25	8
27	9
2	10

PARKERING / FELLESAREAL

FELLESAREAL



SEKSJON 1-2, 4-5
OG 8-27

BJERKETRÆR

SEKSJON 6067

OKO.
+131,85
PASSING FJELLES

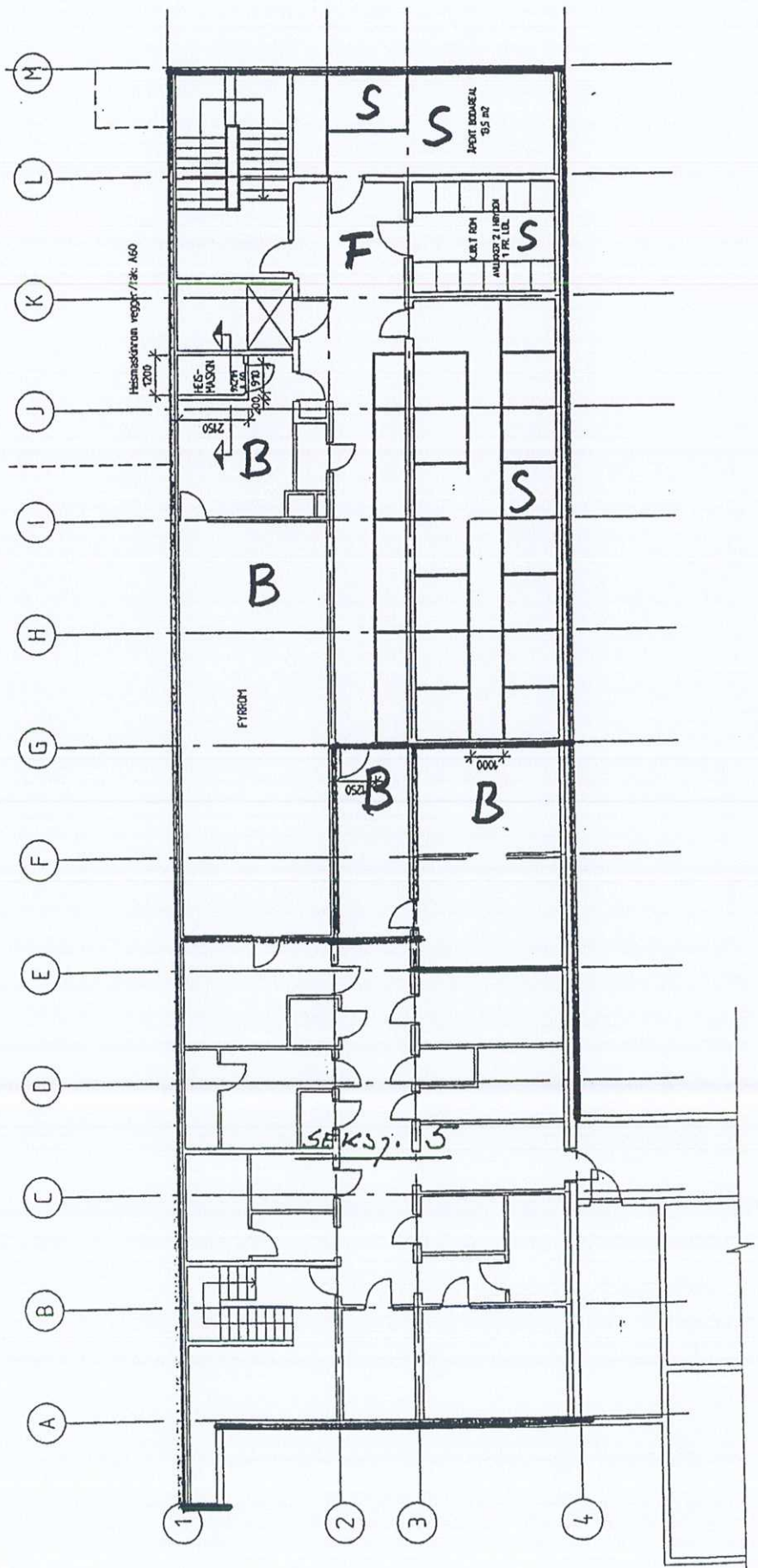
F - FELLES
 S - SENIOR SENTER
 B - SEK. 4-7

SEK 1-2 og
 8-27

Sandstuvn. 6
 Plan underetasje

Seksj. 5 del av
 100 m²

Gnr. 151 bnr. 170



VEDTEKTER FOR FORENINGEN

SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

Vedtatt på årsmøte 2021

Org nr 875 696 432

1. Innledning

Seksjonene 1-2 og 8-27 er en del av eierseksjonssameiet Sandstuveien 16/Ekebergveien 122, g.nr 151, b.nr. 170, seksjon 1-2 og 4-27, Oslo, heretter benevnt «**sameiet**». I enkelte sammenhenger er Sameiets drift- og vedlikeholdsoppgaver fordelt mellom de to bygningene i sameiet.

Seniorboligene har 2 av 5 representanter i sameiets styre.

Medlemmer av foreningen Sandstuveien 16 Seniorboliger, heretter benevnt «**foreningen**», er samtlige eiere av g.nr. 151, b. nr. 170, seksjonene 1 -2 og 8 – 27. Seksjonene utgjør 22 selveierleiligheter for seniorer bygget av Senior Senter A/S i 1994 for å etablere et trivelig miljø med praktiske boliger for personer over 55 år.

Foreningen har eget styre med egne vedtekter i tillegg til dem som gjelder for sameiet. Foreningen skal ha sitt eget regnskap som regnskapsmessig er å anse som en del av Sameiets totalregnskap.

I det følgende er «**seksjonene**» de seksjoner som forvaltes av foreningen, seksjon 1-2 og 8-27. Eierne av disse seksjonene er pliktig å være medlem i foreningen.

For å få en bedre oversikt over bestemmelsene i vedtektene for sameiet og vedtektene for foreningen er mange av bestemmelser som angår sameiet også tatt inn i vedtektene til foreningen.

2. Formål

Foreningen har som formål å ivareta de interessene eierne av seksjonene 1-2 og 8-27 har i sameiet, herunder nedennevnte oppgaver som er knyttet til bygningen Sandstuveien 16 og som er delegert fra sameiet:

Ansvar for den daglige drift og rutinemessig vedlikehold av bygningen med tilhørende fellesareal, herunder vaktmestertjeneste snørydding/strøing etc.

Innkrevning og fastsettelse av fellesutgifter for seksjonene 1-2 og 8-27.

Gjennomføring av mindre vedlikeholdsarbeider av bygningen med tilhørende fellesareal samt utredning av større vedlikeholdsoppgaver som skal forelegges Sameiets styre for godkjenning.

Godkjenning av overdragelse og utleie av seksjonene 1-2 og 8-27.

Foreningen skal også ta initiativ til, og gjennomføre, trivsel- og velferdstiltak for beboerne. Det skal tas hensyn til at boligene er forutsatt benyttet som seniorboliger.

3. Eierskifte og utleie

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet må ha fylt 55 år og skal godkjennes av foreningens. I helt spesielle tilfelle kan styret dispensere fra denne bestemmelsen. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Det er ikke tillatt med kortidsutleie av seksjonene.

4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Bruksrett til, og vedlikeholdsplikt av fellesarealer og fellesanlegg er fordelt slik det fremgår av vedlagte kart (vedlegg 1), plantegning (vedlegg 2) og oversikt over hvem som har bruksrett til garasjene (vedlegg 3). Disse vedleggene er en del av vedtektene.

Seksjon 2 har eksklusiv bruksrett til det hellelagte arealet som ligger utenfor bruksenheten mot vest. Arealet går ca. 4 meter ut fra husveggen i hele leilighetens lengderetning.

Seksjon 8 har eksklusiv bruksrett til det hellelagte arealet som ligger utenfor boligheten mot vest. Arealet går ca. 4 meter ut fra husveggen og har en lengde på ca. 6 meter.

Disse seksjonene har vedlikeholdsplikten for det arealet de disponerer til eksklusiv bruk.

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) gulv og sluk på balkonger.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6. Parkering

Bruksrett til garasjer er fordelt mellom eierseksjonene som angitt i vedlegg 3.

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

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass.

Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven, vedtektene til sameiet og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller garasjeanlegget.

Følgende særlige regler gjelder for sameiet:

- Renovasjonsavgift fordeles etter antall containere knyttet til henholdsvis bolig- og næringsseksjonene.
- Kostnader/avgifter til vann og avløp fordeles etter areal i boligseksjonene og etter måler i næringsseksjonene.
- Forsikring fordeles mellom boligseksjonene og næringsseksjonene slik dette fremkommer av premiegrunnlag fra sameiets forsikringsselskap.
- Vedlikeholdskostnader og kostnader til utskiftninger som er knyttet til det enkelte bygg, skal tilordnes det enkelte bygg, og fordeles i tråd med sameierbrøken for det enkelte bygg. Snr 4 og 5 er kun forpliktet til å dekke andel av nødvendig vedlikehold for det aktuelle bygget.
- Vedlikehold og utskiftning av vann- og avløpsledninger samt elforsyning fra forgreningspunkt og frem til respektive bygg, dekkes inn av det aktuelle bygg, og fordeles i tråd med sameiebrøken for det enkelte bygg. Fra felles forgreningspunkt og ut til offentlig ledning / tilkoblingspunkt, fordeles kostnadene etter sameiebrøken for sameiet.

Felleskostnadene som etter det ovenstående skal betales av foreningens medlemmer skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget fordeles mellom de seksjonseierne som har bruksrett til garasjene i samme forhold som de disponerer antall plasser.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

9. Årsmøtet

9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i foreningen utøves av årsmøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon har 1 stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene for vedtektsendringer.

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

9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.
- d) Velge valgkomité bestående av to medlemmer.
- e) Velge en Huskomité på tre medlemmer. Arbeidsoppgaven er å avlaste styret etter nærmere avtale når det gjelder velferdstiltak. Medlemmene av huskomitéen fungerer som vararepresentanter til styret, og styrets medlemmer fungerer som vararepresentanter til huskomitéen.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Foreningen skal ha et styre på tre medlemmer og tre varamedlemmer, jfr. pkt 9.5 pkt. e).

Årsmøtet velger styret etter innstilling fra valgkomitéen. To av styremedlemmene skal være de samme som sitter i styret for sameiet. Styrelederen velges særskilt blant de valgte medlemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av foreningens anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet, jf likevel punkt 11.5. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at foreningen skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til foreningens funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor foreningen, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor foreningen dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot foreningens interesser.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte foreningen utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder foreningsmedlemmenes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret. Styreleder og ett styremedlem kan i fellesskap signere på vegne av foreningen.

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

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer foreningen, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Foreningen skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjennelse fra styret i sameiet.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne eller varmepumpe uten forutgående styregodkjennelse.

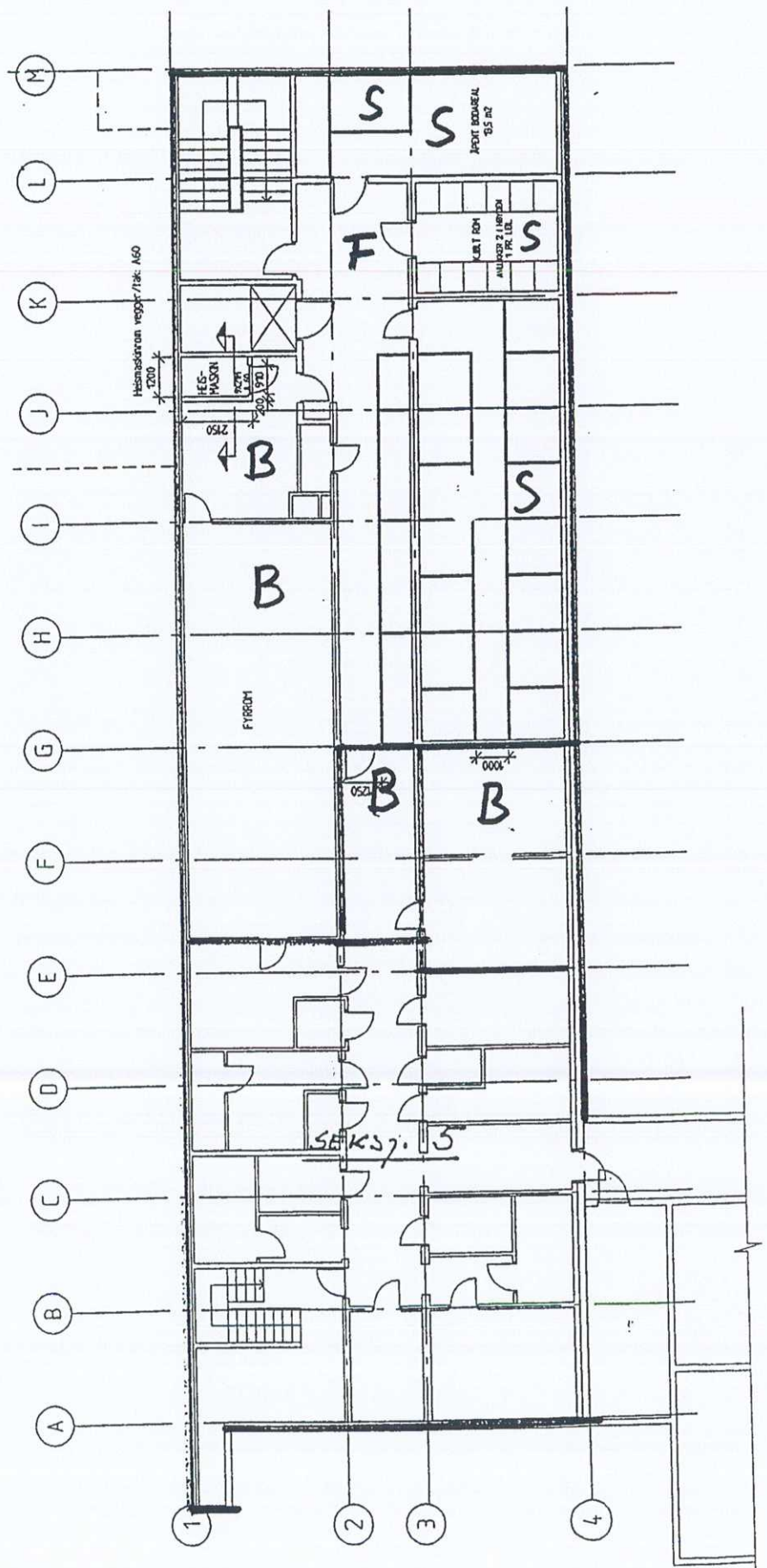
--- O ---

F - FELLES
 S - SENIOR SENTER SEK 1-2 og 8-27
 B - SEK. 4-7

Sandstuvn. 6
 Plan underetasje

Seksj. 5 del av
 100 m²

Gnr. 151 bnr. 170



HUSORDENSREGLER

Beboerne plikter å følge husordensreglene. Eierne er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må holdes oppvarmet ved fravær slik at ikke vann og avløp fryser.

1. Risting/banking av tepper, etc. må ikke foretas fra verandaer. Verandaene skal være ryddige. Klessnorer må ikke være synlig utenfra.
2. Det henstilles til beboerne å lufte ut leilighetene gjennom egne vinduer og verandaer, ikke ved å åpne døren til korridoren.
3. Hvis det byttes kjøkken vifte må dette være en omluft eller kullfilter vifte ellers blir balansen i vårt mekaniske avtrekksystem forstyrret. Huset har avtrekksvifter på taket som gjør at det er undertrykk i leilighetene (trekker luften ut).
4. Varmepumper skal ikke monteres før det er innhentet tillatelse fra styret.
5. Lagring av møbler må ikke sjenere naboer. Korttidslagring av innbo og løsøre i fellesrommet må merkes og skrives på liste på døren.
6. Hjelpemidler skal leveres tilbake til Hjelpemiddelsentralen etter bruk.
7. Ting må ikke fjernes fra Fellesstuen uten styrets samtykke.
8. Søppel og lignende skal bare legges i søppelkassene. Posene knytes godt, og legges på anvist plass. Små pappesker skal sammentrækkes, flytteesker og større leveres på avfallsplass. Glass og metall skal leveres i egne igloer på kommunens samlingssteder. Isopor skal i restavfall.
9. Grilling med kullgrill på verandaene er ikke tillatt.
10. Matter utenfor leilighetene skal ikke forekomme.
11. Opphenging av bilder eller plassering av gjenstander på fellesareal må kun foretas etter godkjennelse av styret.
12. Sykler skal ikke plasseres inne i gangen, kun i kjellergang eller utenfor bygningen. Rullatorer og rullestoler skal parkeres inne i leiligheten/boden eller på plass anvist av styret. De må ikke henses i korridorene da disse er rømningsveier i tilfelle brann.
13. Utgangsdørene må holdes låst. De skal ikke settes ulåst selv i kortere perioder uten tilsyn. Ukjente mennesker skal ikke slippes inn uten at de kan gjøre rede for sitt ærend. Åpnes døren for ukjente personer må disse følges eller avvises.
14. Dyrehold er ikke tillatt. Styret kan i spesielle tilfelle, etter søknad, gi dispensasjon fra denne bestemmelsen. En eventuell tillatelse gjelder kun for det dyret det søkes om.
15. Det skal være ro i huset mellom kl 23.00 og 08.00, uten støy eller høy musikk, hamring eller bruk av maskiner. For opp-pussig av bad gjelder andre regler. Hvis man holder selskap varsles naboene. Søndagsfreden skal også respekteres.
16. Den som reiser bort for flere dager/lengre tid bør varsle naboene/styret.
17. Garasjeporten **skal være lukket**, når man forlater garasjen. Biler skal ikke gå på tomgang p g a eksos som trekkes inn.
18. Den som utløser heisalarmen unødig må betale for utrykning (**OBS! Barn skal ikke være alene i heisen**)
19. Styret skal orienteres om det oppdages skader eller feil av bygningsmessig karakter.
20. For leie av soverom/fellesstue gjelder egne regler.



Oslo

S-2856

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for 151/170 m.fl. Ekebergvn. 122, Holtet, som reguleres til tomt for allmennyttig formål (alders- og sykehjem, boliger for eldre, betjeningsboliger

Vedtaksdato: 23.04.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603655](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 151 BNR 170 M. FL., EKEBERGVEIEN 122.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:
- tomt for allmennyttig formål (alders- og sykehjem, boliger for eldre, betjeningsboliger).
 - trafikkområde (fortau).
- § 3. Utnyttelsesgraden for området skal ikke overstige 0,5. Ny sykehjemsfløy kan oppføres i maks 3 etasjer. Gesimshøyden skal ikke overstige C +141,0.
- § 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.
- § 5. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.
- § 6. Eventuell nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.
- § 7. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med byggemeldingen. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer. Støynivå fra teknisk installasjoner skal ikke overstige grensene i byggeforskriftenes kap. 52:335.

**EIERSEKSJONSSAMEIET
SANDSTUVEIEN 16/EKEBERGVEIEN 122**

ÅRSMØTE 2025

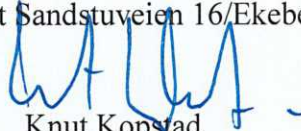
Det innkalles herved til årsmøte som avholdes onsdag 2. april kl. 15.00 i fellesstuen, Sandstuveien 16.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsrapport
3. Skal sameiet ha forretningsfører når advokatfirmaet Kopstad AS avslutter som forretningsfører 31.12.2025.
3. Valg

Oslo, den 24.03.2025

for styret i Sameiet Sandstuveien 16/Ekebergveien 122


Knut Kopstad
forretningsfører

Vedlegg: Årsrapport

SAMEIET SANDSTUVEIEN 16/EKEBERGVEIEN 122

ÅRSRAPPORT 2024

Styret har bestått av Vegard Kobberdal (leder), Harald Thue, Hanne Holmberg Chavez, Berith Fjeld og Tor Lie. Varamedlemmer Trond Skard Dokka og Kjersti Storm Nielsen.

Det har ikke vært saker til behandling i 2024 og det er derfor ikke avholdt styremøter.

Bekkelagshjemmet og Sandstuveien 16 Seniorboliger fører sine egne regnskap etter forskjellige prinsipper med bakgrunn i den fordeling av forpliktelser og kostnader som er fastsatt i vedtektene. Begge grupperingene betaler sine løpende utgifter direkte uten felles regnskap eller felles disponering av midler. Det føres derfor ikke samlet regnskap for Sameiet.

Oslo, 24.03.2025

for styret



Knut Kopstad
advokat/forretningsfører

SAMEIET SANDSTUVEIEN 16/EKEBERGVEIEN 122

Årsmøte onsdag 2. april kl. 15.00 i Dagligstuen i Sandstuveien 16.

Til stede: 21 seksjoner var representert, hvorav 7 med fullmakt. Alle næringsseksjonene var representert,

1. Konstituering

Det var ingen innsigelser til innkallingen eller sakslisten. De fremlagte fullmaktene ble godkjent.

Knut Kopstad ble valgt som møteleder og referent.

Berith Fjeld ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder/referent.

2. Årsrapport

Det var ingen innsigelser til årsrapporten, som ble tatt til etterretning.

3. Valg

Følgende personer ble valgt ved akklamasjon for ett år:

Styremedlemmer:

Vegard Kobberdal (leder)

Harald Thue

Hanne Holmberg Chavez

Berith Fjeld

Tor Lie

Varamedlemmer:

Trond Skard Dokka

Kjersti Storm Nielsen



Knut Kopstad



Berith Fjeld

SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

ÅRSMØTE 2025

Det innkalles herved til årsmøte som avholdes onsdag 2. april kl. 15.00 i fellesstuen i Sandstuveien 16.

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsrapport og regnskap 2024
3. Budsjett 2025. Felleskostnadene foreslås øket med 10 % fra 01.06.2025.
4. Forretningsførsel. Skal foreningen ha forretningsfører når advokatfirmaet Kopstad AS avslutter som forretningsfører 31.12.2025.
5. Valg

Oslo, den 24. mars 2025
for styret i Sandstuveien 16 Seniorboliger



Knut Kopstad
Advokat/forretningsfører

SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styret i Sandstuveien 16 Seniorboliger, har i perioden fra årsmøtet 24.april 2024 bestått av følgende:

Berith Fjeld, leder	valgt for	2024
Tor Lie, nestleder	valgt for	2024-2025
Kjersti Storm Nielsen, styremedlem	valgt for	2023- 2024

HUSKOMITEEN/VARAMEDLEMMER

Inger-Johanne Kolberg	valgt for	2024-2025
Randi Melsnes	valgt for	2023-2024
Marit Fornes	valgt for	2023-2024

VALGKOMITEEN

Trond Fornes	valgt for	2023-2024
Anne Boehlke	valgt for	2024-2025
Jorunn Gloslie, varamedlem	Valgt for	2024-2025

Alle var på forhånd forespurt og hadde sagt seg villig til vervene,

Foreningens forretningsfører er Advokatfirmaet Kopstad AS v/adv. Knut Kopstad.

Regnskapsfører er Thorstensen Regnskap AS v/ autorisert regnskapsfører Heidi Thorstensen.

Foreningens revisor er Stiansen & Co AS v/ registrert revisor Odd Bohlin Borgersen.

Det er i perioden avholdt 6 styremøter (12.1.,15.3.,15.6., 14.6., 6.11. og 13.12.) og et kort møte etter årsmøtet.

Forøvrig har styret hatt kontakt ved behov muntlig og via e-post.

Det har også i år påløpt utgifter til heisen, noe som fremgår av regnskapet. Kone heis har blitt veldig dyr og vi har ikke vært helt fornøyd. Vi har i løpet av året hatt møter med Viken Heis AS v/ Arne Grøndalen. 1. september 2024 inngikk vi kontrakt med Viken Heis AS. Heisen er gammel og det vil fortsatt påløpe en del

SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

utgifter til vi får nok oppsparte midler til å bytte den. Ved eventuell heisstopp gjelder fortsatt listen i heisen eller på tavlen om hvem som kan kontaktes.

Vi ble kontaktet av Norsk Brannvern forening, Drammen i september. Vi hadde deretter et orienteringsmøte. Det er mye som blir pålagt styret når det gjelder HMS (Helse, miljø og sikkerhet og brannvern). Firmaet kunne tilby kontroll av røkvarslerne og brannslangene m.m. De kom med mange tips. Vi synes de var for dyre og kontaktet Bygårdsservice AS vedrørende den samme jobben. De har eget verksted som bytter og kontrollerer brannslukningsapparatene. De har også tilbud på røkvarslere som har 10 års batterier. Firmaet var ca. 50% rimeligere enn Norsk Brannvernforening i tillegg til at de er i Oslo. Dette er noe vi må overveie og vi ser at det er behov for hjelp. Dette er viktig for beboernes sikkerhet.

Styret v/ Tor Lie har undersøkt litt med bytte av TV-leverandør. Det er nesten umulig å få kontakt med Telia og vi synes kundeservicen er veldig dårlig. Det har også vært avbrudd på grunn av avtalen med TV2. De oppdaterer også brukervilkårene. Vi har bedt om tilbud fra forskjellige leverandører.

Vi fortsetter arbeidet med å se på våre kontrakter og prøver å forhandle fram bedre betingelser uten at det skal gå ut over sikkerheten. Dette er en del av styrets arbeid for å redusere utgiftene.

Kassene for papir har til tider vært fulle. Det viser nødvendigheten av at hver og en av oss sørger for at all søppel komprimeres mest mulig før den kastes i kassene. Store esker må plasseres stående ut mot sidene. Plastbokser **kan med fordel trækkes flate**, da tar de mindre plass i posen og dermed også i beholderen.

Ved bytte av kjøkkenventilator må styret kontaktes på forhånd. Filteret på ventilatoren bør rengjøres flere ganger i året. Alle må rense sluk og vannlås i tilknytning til avløp fra kjøkken og bad hvert år.

Styret skal kontaktes på forhånd ved ønske om varmepumpe.

Alle leiligheter er nå bebodd.

Vi presiserer at det skal være godkjente fagfolk som foretar arbeider i våtrom og alt som har med El å gjøre. Når det er mottatt godkjent bekreftelse på at arbeidet er gjort forskriftsmessig, anmoder styret om å få tilsendt en kopi.

SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

Huskomiteen og styret har arrangert 17. mai kaffe med is og kaker og nyttårskaffe i fellesstuen. Disse har vært godt besøkt. Av forskjellige årsaker ble det ikke avholdt julemiddag i år.

Røykvarslerne ble prøvet i fellesstuen/soverommet før jul. Alle bør prøve sine røykvarslere et par ganger i året. Det er satt opp oppslag om at røykvarslerne må prøves.

På grunn av foreningens lån er sameiets egenkapital negativ pr 31.12.2024 og likviditeten er på minimumsnivå. Lånet hadde en rente på 7,4 % ved årsskifte.

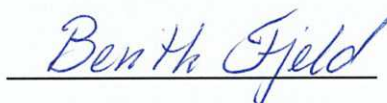
Alle kommunale avgifter har økt betraktelig. Det er nødvendig med en økning av felleskostnadene fra 1. juni 2025 for at sameiet skal kunne opparbeide et vedlikeholdsfond.

Leder Berith Fjeld og nestleder Tor B. Lie har sittet i styret for sameiet for Sandstuveien 16/Ekebergveien 122. Kjersti Storm Nielsen (styremedlem) har vært vara. Det er ikke avholdt noen styremøter/ sameiermøter i år.

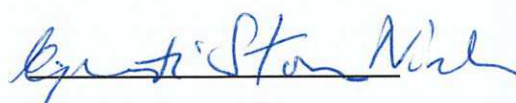
Oslo, 31.12.2024/20.03.2025



Tor B. Lie



Berith Fjeld



Kjersti Storm Nielsen

Sandstuveien 16 Seniorboliger

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innbetalte felleskostnader		1 477 498	1 483 000	1 356 150	1 590 000
Fakturert forsikring garasje		1 924	1 924	1 702	2 144
Sum driftsinntekter		1 479 422	1 484 924	1 357 852	1 592 144
Driftskostnader					
Lønnskostnader	2	10 000	10 000	10 000	10 000
Vaktmestertjeneste, renhold	3	173 544	160 000	151 559	120 000
Strøm		44 283	60 000	51 424	50 000
Offentlige avgifter		211 136	215 000	178 162	250 000
Vedlikehold	4	56 687	100 000	53 888	100 000
Honorar, fremmedytelser	5	15 000	20 000	15 000	15 000
Kontorutgifter	6	7 318	5 000	4 619	8 000
Forretningsførsel		93 000	93 000	91 000	97 000
Forsikringer		56 967	57 000	52 829	64 000
Telia tv/bredbånd		109 325	109 350	96 785	112 200
Sum driftskostnader		777 261	829 350	705 266	826 200
 Resultat før finansposter		 702 161	 655 574	 652 586	 765 944
Finansposter					
Renteinntekter		-4 007	0	-2 268	0
Bankkostnader		6 298	5 000	6 287	
Lånekostnader		422 224	350 000	384 175	412 000
Sum finansposter		-424 515	-355 000	-388 194	-412 000
 Resultat		 277 647	 300 574	 264 391	 353 944

Avdrag	165 000
Opparbeidet likviditet i regnskapsåret 2025 i forhold til budsjett	189 000

Likviditet pr. 01.01.2025	268 000
Beregnet likviditet pr. 31.12.2025 i forhold til budsjett	457 000

Budsjettet forutsetter at felleskostnadene økes med 10 % fra 01.06.2025.

Sandstuveien 16 Seniorboliger

Balanse pr 31.12.2024

BALANSE	2024	2023
Eiendeler		
Omløpsmidler		
Bankinnskudd	521 477	401 904
Fordringer felleskostnader	5 943	0
Forskuddsbetalte kostnader	73 197	82 771
Andre kortsiktige fordringer	0	0
Sum omløpsmidler	<u>600 617</u>	<u>484 675</u>
Sum eiendeler	600 617	484 675
Gjeld og egenkapital		
Langsiktig gjeld		
DNB Lån	5 624 605	5 777 023
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	32 839	54 855
Påløpne kostnader	263 350	243 939
Forskudd felleskostnader	15 635	6 350
Annen kortsiktig gjeld	20 735	36 701
Sum kortsiktig gjeld	<u>332 558</u>	<u>341 845</u>
Sum gjeld	<u>5 957 164</u>	<u>6 118 868</u>
Egenkapital		
Egenkapital	-5 634 193	-5 898 584
Årets resultat	277 647	264 391
Sum egenkapital	<u>-5 356 546</u>	<u>-5 634 193</u>
Sum gjeld og egenkapital	600 617	484 675

Oslo, den 31. desember 2024 /20.03.2025

Berith Fjeld

Tor Lie



Kjersti Storm Nielsen

Sandstuveien 16 Seniorboliger

Noter 2024

Note

- 1 Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

2 **Lønnskostnader**

Styrehonorar	10 000
	10 000

3 **Vaktmester/renhold**

Vaktmesterkompaniet: brøyting/strøing inngangspartiet	43 921
BOSE: andel brøyting / strøing parkeringsplass	27 816
Renhold: ISS Facility Services	101 807
	173 544

4 **Vedlikehold**

Kone AS - heis, serviceavtale (avtale sagt opp pr sept 24)	15 103
Porttelefon Service - feilsøking av porttelefon	3 500
Viken Heis- montering heisalarm og GSM/vaktselskapab	35 711
Div utlegg- lampe og kanalvifte	2 373
	56 687

5 **Honorar**

Stiansen AS- revisjon	15 000
	15 000

6 **Kontorutgifter**

System og faktureringskostnader	7 019
Kontingenter	300
	7 319

Til årsmøtet i

Sandstuveien 16 Seniorboliger

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandstuveien 16 Seniorboliger som viser et overskudd på kr 277 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Nesbru, 24.03.2025

Stiansen & Co AS

Odd Bohlin Borgersen

Statsautorisert revisor

Revisjonsberetning for Sandstuveien 16 Seniorboliger– side 2

SANDSTUVEIEN 16 SENIORBOLIGER

Årsmøte onsdag 2. april 2025 kl. 15.00 i fellesstuen, Sandstuveien 16

Til stede: 17 seksjoner representert, hvorav 3 med fullmakt.

1. Konstituering

Det var ingen innsigelser til innkalling eller dagsorden. De fremlagte fullmakter ble godkjent.

Berith Fjeld ble valgt som møteleder og Knut Kopstad som referent.

Kjersti Storm Nielsen ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder og referent.

2. Årsrapport og regnskap 2024

Årsrapport og regnskap ble gjennomgått. Sameiet har en likviditet på kr. 268.059 per. 01.01.2025.

Vedtak: Årsrapporten ble tatt til etterretning, og det fremlagte regnskapet ble godkjent.

3. Budsjett 2025

Styrets forslag til budsjett ble gjennomgått.

Felleskostnadene foreslås øket med 10 % fra 01.06.2025 for å bygge opp en likviditet i forbindelse med fremtidige, større vedlikeholdsoppgaver. Det er budsjettert med uforandret rente resten av året.

Det ble fremmet forslag om å begrense økningen til 5 %. Det ble deretter foretatt avstemming og økningen på 10 % ble vedtatt.

Vedtak: styrets forslag til budsjett for 2025 vedtas.

4. Forretningsførsel.

Advokatfirmaet Kopstad AS avslutter forretningsførselen for sameiet pr. 31.12.2025.

Et alternativ kan være at man beholder regnskapsfører og at styret overtar oppgaver som forretningsfører har utført. Dersom dette ikke fungerer som forutsatt, kan man engasjere en forretningsfører. Knut Kopstad foreslo at sameiermøtet gir styret fullmakt til å vurdere om man trenger en forretningsfører.

Vedtak:

Sameiet fortsetter med ekstern regnskapsfører, men styret får fullmakt til å avgjøre om man skal ha forretningsfører etter 01.01.2026.

5. Valg

Valgkomiteen la frem sitt forslag til nytt styre.

Berith Fjeld	Styreleder	1 år
Tor Lie	Nestleder	1 år (ikke på valg)
Kjersti Storm Nielsen	Styremedlem	2 år

Huskomité og varamedlemmer til styret:

Inger Johanne Kolberg	1 år (ikke på valg)
Randi Melsnes	2 år
Marit Fornes	2 år

Valgkomité:

Anne Boehlke	1 år (ikke på valg)
Kirsten E. T. Schwensen	2 år
Jorunn Glosli	1 år (ikke på valg)

varamedlem

Alle ble valgt ved akklamasjon.

Møte slutt ca. kl. 17.15.



Knut Kopstad



Berith Fjeld



Kjersti Storm Nielsen



Oslo kommune



Senior Senter A/S
P.b. 4216 - Torshov

0401 OSLO

Ansvarshavende
Madsen, Jan Ulrik
Postboks 25, Kjelsås

0411 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
920316795

Journr.
95/72837

Deres ref.

Vår saksbeh.
Åsmund Bakken

Dato
10. november 1995

Arbeidssted : 151/0170 Ekebergveien 122
Byggherre : Senior Senter A/S, P.b. 4216 - Torshov, 0401 OSLO
Arbeidets art: TIL- OG PÅBYGG, FASADEENDRING

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

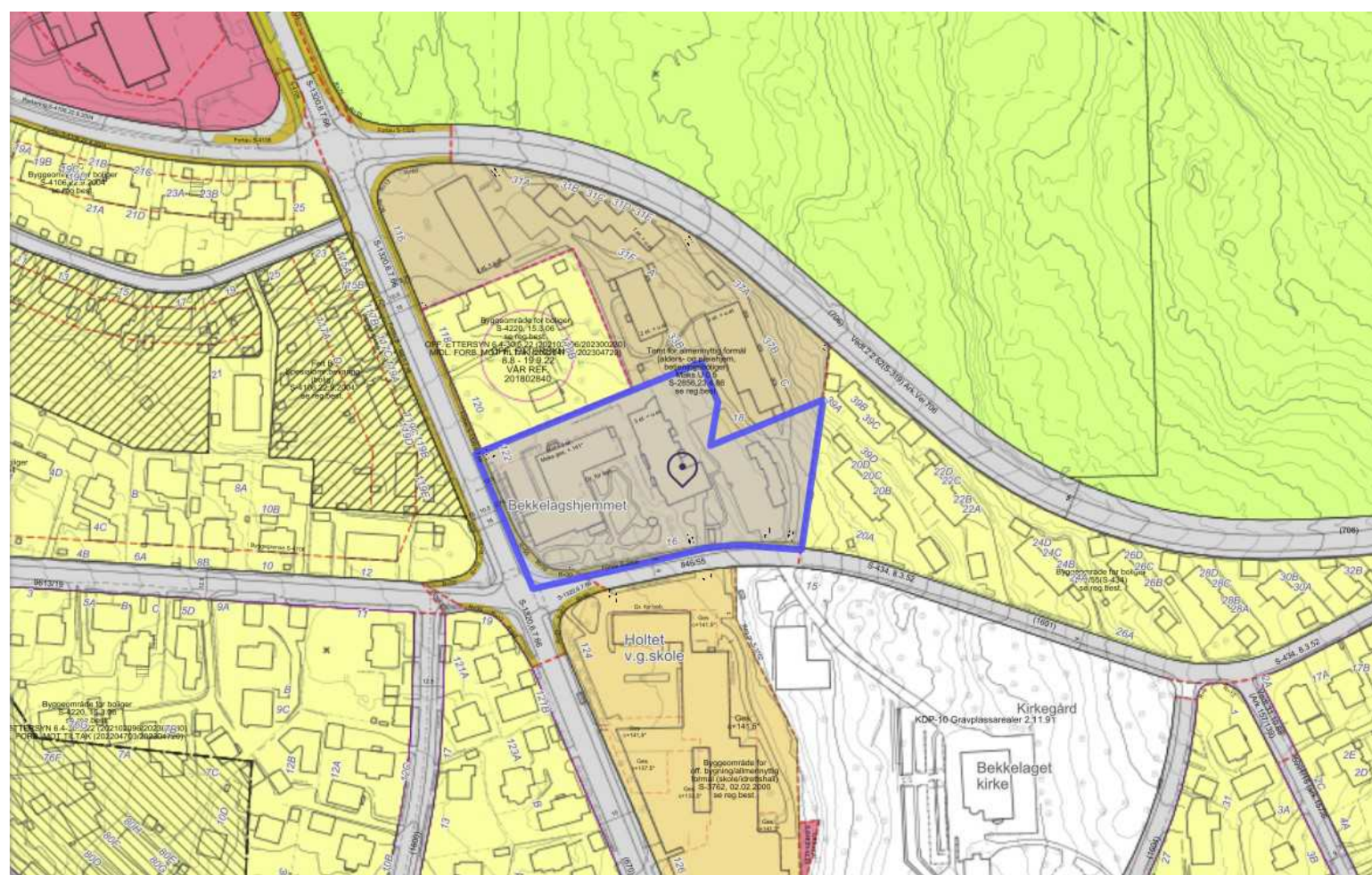
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A. Rasch-Olsen
H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
Åsmund Bakken
Fung.avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.





S-1320

Reguleringsplan for Ekebergveien på strekningen fra ca. 100 meter nord for Stamhusveien til og med kryss med Sandstuveien. (vei 670)

S-1320 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.07.1966

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [196601262](#)

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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



84655

Regulering av Sandstuveien (Vei nr.1601) fra vei Nr.706 til Ekebergveien.

84655 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.11.1955

Vedtatt av: Byplanrådet

Vedtaksdokumenter: [195503135](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Therese Kvalsund 183250139
Vår referanse: 3767049/26536563
Bestilling: C3 2025-06-02 (5) 78

Dato
02.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10362	105	22.8.1963	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	151	170	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

23 AUG 1963
10362

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritetspanterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festeromten skal av festeren nyttes til oppførelse av

Alders- og pleiehjem med betjeningsbolig

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang ~~innen~~ **snarest mulig** måneder etter at endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen 24 måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Trær, hage m. v.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

Trær på tomten kan bare felles i den utstrekning det er nødvendig for bebyggelse og anlegg av veier og ledninger etter samtykke og anvisning av bygartneren og skogsjefen. Skal trær felles, skal i alle tilfelle skogsjefen gis minst 1 måneds skriftlig varsel og de felte trær blir kommunens eiendom.

Tilsvarende gjelder for jord (matjord) som ikke går med til tomtens utnyttelse og slik at bygartneren trer i stedet for skogsjefen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og et for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panteerklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved forannevnte arbeider, tilkommer

festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som volder på annen manns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o.l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeid ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle pantaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmest blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år for festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal der tas hensyn til dissers alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

**DEN NORSKE KIRKE**

Kirkerådet, Mellomkirkelig råd, Samisk kirkeråd

Handelsbanken
Postboks 1342 Vik
0113 OSLO** ID-ændring fra løpe-
nummer til org.-
nummer jf. § 16*

Dato: 17.11.2020

Vår ref: 20/04732-2 jm782

Deres ref:



14061 49b81191-56b3-487b-a62d-a0164e0a027 3

Bekkelaget menighet versus Bekkelaget og Ormøy sokn

Kirkerådet viser til brev til Handelsbanken fra Kartverket v/saksbehandler Jonas O. Steinbakken av 3.11.2020 angående uklarhet omkring navnet på Bekkelaget og Ormøy sokn i forhold til tidligere benevnelse Bekkelaget menighet. Saken gjelder gnr. 151 bnr. 218 i knr. 0301 Oslo kommune.

Kirkerådet kan da opplyse at inntil 1997 var soknets rettslige stilling uklar, slik at soknekirken og andre eiendommer tilhørende soknet i de aller fleste tilfeller var registrert med kommunen som eier. For andre eiendommer sto soknet/menigheten i en del tilfeller som eier. Det var også litt tilfeldig hvilket navn som ble brukt ved registreringene. Noen steder ble betegnelsen «sokn» brukt, og andre steder betegnelsen «menighet».

Da gjeldende kirkelov trådte i kraft 1. januar 1997, ble hvert sokn uttrykkelig bekreftet eget rettssubjekt, jf. § 2 annet ledd. En følge av denne omleggingen var de eiendommer og annet som tilhørte soknets skulle overføres til det enkelte sokn. Dette er også skjedd de fleste steder, men har vært en prosess som har tatt noe tid. Ved overføring av eiendomsretten ble betegnelsen «sokn» konsekvent brukt.

I Bekkelaget sokn/menighet var det tidligere flere ulike eiendommer som var registrert med hvert sitt organisasjonsnummer. Det ble i forbindelse med overgangen gjort en jobb med å få alle eiendommene som tidligere var registrert på ulike organisasjonsnumre over på soknets organisasjonsnummer.

Bekkelaget sokn ble fra 1. januar 2016 slått sammen med Ormøy sokn, som følge av vedtak i Oslo bispedømmeråd 23. mars 2015:

Oslo bispedømmeråd vedtar på bakgrunn av tidligere konsultasjoner, saksutredninger og innkomne hørings svar:

1. Bekkelaget sokn og Ormøy sokn slås sammen til ett sokn, Bekkelaget og Ormøy sokn. Bekkelaget og Ormøy er kirker i det nye soknet. (...)

3. Sammenslåingene trer i kraft 1.1.2016

Det som tidligere ble betegnet som «Bekkelaget menighet» er følgelig en del av dagens Bekkelaget og Ormøy sokn.

2 av 2

Med vennlig hilsen

Ole Inge Bekkelund
seksjonslederJørund Østland Midttun
seniorrådgiver*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*Kopi til:
Bekkelaget og Ormøy menighetsråd

Sandstuveien 15 1178 OSLO

Mottakere:
Handelsbanken

Postboks 1342 Vika 0113 OSLO

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

BOAS Eiendom AS
André Kobberdal

Deres ref.:

Vår ref.:
20/29075Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Dato: 30.09.2020

**Bekreftelse - Registrering av organisasjonsnummer - Fester er
Bekkelaget menighet****Saken gjelder Sandstuveien 16, gnr.151/bnr. 170, 331, 218 og 254**

Vi viser til e-post mottatt den 28. september 2020 med informasjon om oppdatert organisasjonsnummer.

Bekkelaget menighet er fester

Bekkelaget menighet står oppført i grunnboken som fester uten registrert organisasjonsnummer. For å få refinansiert lån i banken, har menigheten registrert organisasjonen i Brønnøysundregisteret.

Registreringen er også et ønske fra oss som følge av Oslo kommunes omlegging til felles kunderegister hvor post og fakturaer automatisk blir sendt til adressen som er registrert i Brønnøysundregisteret/Folkeregisteret. Vi viser i den forbindelse til vårt brev av 23. mai 2019.

Bekreftelse på registrering av nytt organisasjonsnummer

Vi forutsetter at det ikke har skjedd en overdragelse av festeretten.

Vi registrerer det nye organisasjonsnummeret, 971 282 231, i vårt forvaltningssystem. Fester er Bekkelaget menighet. Kundennummer i Oslo kommune vil fra nå være 2010516.

All post og fakturaer vil bli sendt automatisk til den adressen som står oppført i Brønnøysundregisteret på det organisasjonsnummeret som vi har registrert i vårt system: Bekkelaget og Ormøy Sokn, Sandstuveien 15, 1178 Oslo.

Hva må dere gjøre?

I Brønnøysundregisteret finner vi at Bekkelaget og Ormøy Sokn har org.nr. 971 282 231 og er registrert med adressen, Bekkelaget og Ormøy Sokn, Sandstuveien 15, 1178 Oslo. Fakturaene vil derfor automatisk bli sendt til denne adressen.

**Eiendoms- og byfornyelsesetaten**
Oslo kommuneBesøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 OsloTelefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org. Nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

2

Dersom dere ønsker at fakturaene skal sendes til Bekkelaget menighet v/ Bekkelaget og Ormøy Sokns Eiendomsforvaltning, postboks 303 Sentrum 0103 Oslo, må dette meldes inn til Brønnøysundregisteret. Dere finner informasjon om dette bl.a. på denne nettsiden <https://www.brreg.no>

Kontakt for mer informasjon

Ta kontakt med undertegnede på e-post anita.bliksvær@eby.oslo.kommune.no, dersom dette brevet ikke er tilstrekkelig for banken.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III * 4172 00
TB/VT.

KOPI

Oslo, den 14. april 1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 151 bnr. 5. Sandstuveien, Bekkelagshøgda.

Arbeidets art

Aldershjem.

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Bekkelaget Menighet v/direktør Sam Knutsen, Elisenbergveien 5, Oslo 2.

Byggemelder

Ark.ne Nissen & Brynning, Rådhusgaten 21, Oslo 1.

Ansvarshavende

Murmester Öivind Friisk, Rådhusgaten 21, Oslo 1.

Journalnr.

59/3052.

Avsluttende synsforretning

7/4-67.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune



Senior Senter
P.b. 4216 - Torshov

0401 OSLO

Madsen, Jan Ulrik
Postboks 25, Kjelsås

0411 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920322479	96/49336

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	24. juli 1996

Arbeidssted : 151/0170 Ekebergveien 122
Byggherre : Senior Senter, P.b. 4216 - Torshov, 0401 OSLO
Arbeidets art: 10 STK. CARPORTER

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
Fung.avd.ing.II

Arbeidssted	151/5 Bekkelaget Menighets Gamlehjem	Journalnr	61/886	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7-8-9.
Arbeidsart	Ventilasjonsanlegg (gamlehjem)	Innlevert	22/3-61		
Bygningens art					
Byggherre	Dir. San Knutzen, Elisenbergveien 5.				
Byggemelder	Sverre Johannessen, H. Heyerdahls gate 1.				

Dato
15. mai 1961. RGO/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets og brannvesenets betingelser må følges, konfr. vedlagte gjenparter av 28/4 og 3/5 1961.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene).

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- | | |
|---|---|
| ☒ A. ansvarshavende være godkjent. | ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløypekontoret, Roald Amundsens gt. 4. | ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet. | ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent. |
| ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. |
| | ☐ H. |
| | ☐ I. |
| | ☐ J. |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad

R. Glasø-Olsen

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn. All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.
- VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
 2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
 3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
 4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
 5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
 6. Trapperekker høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
 7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
 8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
 9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
 10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
 11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
 12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
 13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
 14. I badstuebader må dører slå ut.
 15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
 16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisolerers. K.verdi maks. 0.8.
 17. Gulv samt delevægger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
 18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
 19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
 20. Hvor rørledninger gjennombyrter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
 21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
 22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
 23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For øvrig vises bl. a. til:
- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
 - «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
 - «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
 - «Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arbeidsart
Ventilasjonsanlegg (gan ehjem).

Arbeidssted
Bekkelaget Menighets Gan ehjem.

Matr.nr.
Gnr. 151, bnr. 5.

J.nr.
61/806

Byggherre

~~XXXXXX~~ Anmelder
Ansvarshavende

Dir. Sam Knutzen
Elisenbergveien 5

Ingeniørfirma Sverre Johannessen
H. Heyerdalsgt. 1

Oslo.

Oslo.

L
Dato OV/EI

3. april 1963.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Vedlagt følger gjenpart fra helserådet datert 2.mars 1963.

O. Verndal

Bygningsinspektør

O. Verndal

Sandstuveien 16

Nabolaget Bekkelagshøgda nordre/Bekkelaget kirke - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	6 min  0.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	16 min  1.4 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	19 min  1.6 km
Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	23 min  1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min  0.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	24 min  1.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	5 min  2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

 Bekkelagshjemmet Linje 19N, 74	2 min  0.1 km
 Holtet Linje 13, 19	6 min  0.5 km
 Brattlikollen Linje 1, 4	13 min  1 km
 Nordstrand stasjon Linje L2	6 min  3 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min  5.3 km

BARNEHAGER

Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	2 min  0.1 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min  0.9 km
Ekeberg idrettsbarnehage (1-5 år) 88 barn	11 min  0.9 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	5 min 
Jacobs Holtet	7 min 



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

☑ Lambertseter Senter	5 min 🚗
🏪 Apotek 1 Holtet	9 min 🚶
🌿 Lambertseter Vinmonopol	5 min 🚗

SPORT

⚽ Holtet v.g. skole	2 min 🚶
⚽ Bækkelagshallen	3 min 🚶
🏊 Best Trening	8 min 🚶
🏊 Mudo Nordstrand	19 min 🚶

«Rolig. Sentralt. Solsiden. Variert. Bynært. Markanært. Gode naboer. Fortetning.»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg

Stort mangfold 93/100

Gateparkering

Lett 92/100

Støynivået

Lite støynivå 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk

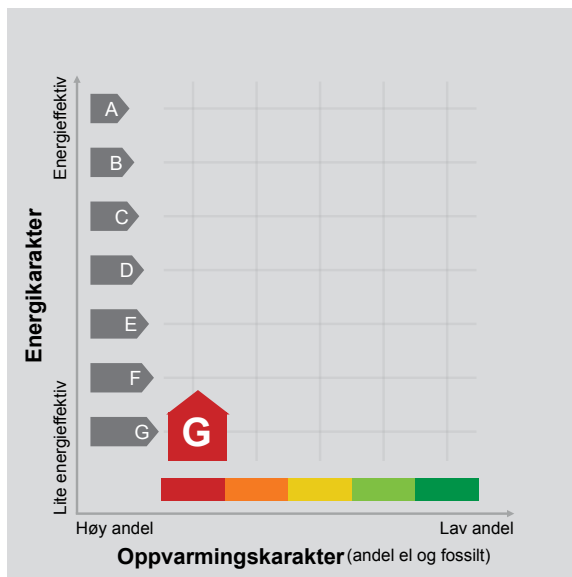


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST



Adresse	Sandstuveien 16
Postnummer	1178
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80357362
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-130724
Dato	04.06.2025



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

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

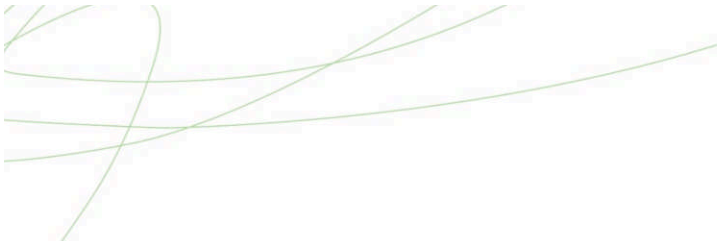
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende 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)

- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer

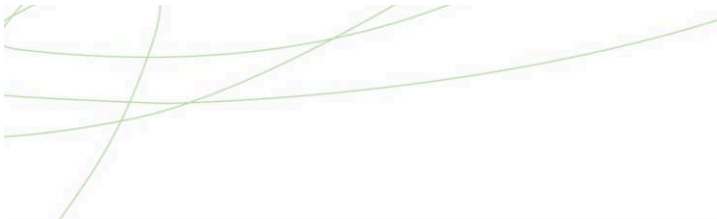
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Termografering og tetthetsprøving

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1962
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

LØSØRE OG
TILBEHØR

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILER 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Sandstuveien 16, 1178 Oslo
Gnr. 151, Bnr. 170, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

38251212

Meglerforetak:

Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler:

Soliman Sarwar

Telefon / Mobil:

23 12 71 90 / 905 17 305

E-post:

soliman.sarwar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	_____
Beløp med bokstaver	Kr	_____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. 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.</p> |
|---|--|--|
-