

**Sameiet Trondheimsveien 153-
161**

Årsmøte 2023

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 22.05.2023, kl 18:00

Sted: Sinsen Eldresenter -
Trondheimsveien 163

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til trondheimsveien153.161@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

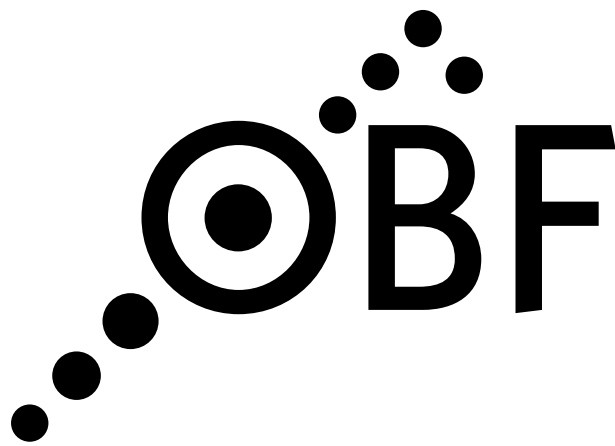
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Trondheimsveien 153-161 mandag 22.05.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Mandag 22.05.2023 18:00

Sinsen Eldresenter - Trondheimsveien 163

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Trondheimsveien 153-161

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**
- 1.3 Opptak navnefortegnelse**
- 1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)**

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

- 3.1 Årsregnskapet for 2022**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2023**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Styret har lagt ned et betydelig arbeid for å drifte sameiet i 2022. Det er budsjettet med en godtgjørelse for styremedlemmene på samlet kroner 50 000,-

Styreleder sin godtgjørelse er årlig kroner 150 000,- iht. Inngått avtale på årsmøte i 2022.

Flertallskrav:

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar godtgjørelse for styremedlemmer, ekskludert styreleder, på kroner 50 000,- for 2022. Fordelingen av godtgjørelsen avgjøres internt av styret.

4. Orientering

4.1 Tilstandsrapport med påfølgende vedlikeholdsplan

Daværende styret fikk i 2018 utarbeidet en tilstandsrapport.

Det har ikke blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan som styringsverktøy for å lukke de ulike avvikene som ble avdekket.

Styret vil derfor ta fatt på dette arbeidet som en del av budsjettprosessen for 2024.

Styret orienterer også om at takrørene som leder takvann ned etter en befaring i november 2023 har blitt definert som kritisk. Takrørene er nesten helt rustet bort hele veien, og konsekvensen dersom de faller sammen er lekkasje i flere leiligheter. Styret har invitert fem ulike selskap på befaring, hvorav tre har kommet på befaring pr. mai 2023.

Styrets innstilling: Årsmøte tar orientering til etterretning.

5. Saker til behandling

Alle saker som er under sak 5 er enten fremmet av styret eller seksjonseiere.

Det fremgår tydelig i hver sak hvem som fremmer saken.

I saker hvor seksjonseiere har fremmet en sak, har styret kommet med en egen vurdering av saken sett fra styrets ståsted.

Styret behandlet alle innkommende forslag på styremøte 27.april.

Styret har forberedt og arbeidet med saker til årsmøte siden slutten av januar i år.

5.1 Endring av vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Gjeldende vedtekter for sameiet er datert til 26.03.2009, og tar utgangspunkt i lov om eierseksjoner fra 23.05.1997.

Det kom ny lov om eierseksjoner 16.06.2017. Styret er av den oppfatning at vedtekter skal være i samsvar med gjeldende lov. Hovedlinjene i loven fra 1997 er videreført, men loven fra 2017 tar inn over seg samfunnsendringer som har skjedd, for eksempel angående korttidsutleie. I tillegg er noe i termologi i loven endret, noe som ikke er endret i vedtektene.

Flertallskrav:

2/3 flertallskrav blant de fremmøtte med stemmerett, jf. eierseksjonsloven §27 andre ledd siste setning.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar utkast nye vedtekter med virkning fra 22.mai 2023.

5.2 Endring av husordensregler

Styret er av den oppfatning at husordensregler jevnlig bør revideres. Både for å være relevante med hensyn til samfunnsendringer og hvordan ting gjøres i sameiet.

Gjeldende husordensregler er ikke oppdatert siden april 2005.

Husordensreglene er i stort videreført fra april 2005.

Flertallskrav:

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar nye husordenregler med virkning fra 22.mai 2022.

5.3 Leie av leilighet etter endt arbeidsforhold

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Sameiet har siden 2003 hatt arbeidsavtale med Øyvind Gran for utførelse av arbeidet som vaktmester i sameiet. Arbeidsavtalen slår fast at han har disposisjonsrett av leiligheten til sameiet eier i oppgang 159 så lenge arbeidsforholdet varer.

Styret er av den oppfatning at sameiet kan gi Øyvind Gran en personlig opsjon på å leie leiligheten også etter endt arbeidsforhold. Ordningen med å ha vaktmester (portner) boende i sameiet er noe utdatert, og erfaring fra andre styreledere er at det er vanskelig å rekruttere nye vaktmestere som blir boende. Basert på dette legger styret til grunn at den dagen Øyvind Gran avslutter sitt arbeidsforhold, må sameiet innhente et eksternt vaktmesterselskap.

Da Øyvind Gran har bodd i leiligheten i 20 år, mener styret det vil være riktig å gi han en personlig opsjon om å kunne leie leiligheten. Han har lagt ned et betydelig arbeid for sameiet, og kan nok oppleve dette som en trygghet for fremtidig bosituasjon, men også som en annerkjennelse for arbeidet han har utført. Leieprisen etter endt arbeidsforhold skal gjenspeile markedsprisen i området.

Ved en slik opsjon vil også sameiet være sikret leieinntekt på leiligheten.

Følgende betingelser gjelder for fremtidig leie etter avsluttet arbeidsforhold er;

- Opsjonen er personlig for Øyvind Gran.
- Leiesummen i leieavtalen KPI justeres fra 2023-verdi til da den gjøres gjeldende.
- Opsjonen må gjøres skriftlig gjeldende til styret senest 30 dager etter han har meddelt at arbeidsforholdet skal opphøre.

Styret skal benytte standard husleiekontrakt utformet av Huseirenes landsfobund.

Flertallskrav:

2/3 flertallskrav blant de fremmøtte med stemmerett, jf. eierseksjonsloven §49 2.ledd bokstav c.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå en opsjon for Øyvind Gran om fremtidig leie av leiligheten i oppgang 159.

5.4 Leie av næringslokale oppgang 157, seksjon 69

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Sameiet eier et næringslokale i oppgang 157, seksjon 69. Dette lokalet har blitt leid ut i over 10 år til Ranthai AS. Den inngåtte leieavtalen går ut mars 2024.

Næringslokalet har inngang fra fortauets langs Trondheimsveien. Lokalet er cirka 80 kvm stort, og går over to høyder. Siden det går over to høyder vil leieprisen sannsynligvis bli noe lavere enn hva det hadde vært for et lokale på 80 kvm med alt på et plan.

Bakrommet er ikke egnet for matlaging, verken med ventilasjon eller fasiliteter. Det er etter styrets oppfatning viktig at det blir presisert i leieavtalen med fremtidig leietakere at det ikke skal tilberedes varmmat på bakrommet som skal selges.

Ranthai AS har vært en stabil leietaker i mange år. Styret ser det som naturlig at man inviterer eiere av Ranthai AS til dialog om eventuell fortsettelse av leie. Dersom partene står for langt fra hverandre, eller Ranthai AS ikke ønsker å leie videre, må styret undersøke med andre aktuelle leietakere.

Næringslokalet er generelt slitt, og det kan påløpe enkelte vedlikeholdskostnader ved eventuell skifte av leietakere.

Sameiet er ikke underlagt momspålegg, og leiesummen er derfor uten moms.

Flertallskrav:

2/3 flertallskrav blant de fremmøtte med stemmerett, jf. eierseksjonsloven §49 2. ledd bokstav c.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå ny leiekontrakt med næringslokale oppgang 157, seksjon 69.

5.5 Salg av leilighet, snr. 2 oppgang 153

Forslagsstiller: Styret

Bakgrunn:

Sameiet eier snr. 2 i oppgang 153. Leiligheten er 54 kvm. Den er pr. i dag leid ut i en tre års periode med utløp medio november 2023. Leieprisen er pr. idag 12 450 pr. mnd. Leiligheten ble pusset opp i 2020, og holder en forholdsvis ny standard.

Sameiet har, som styret har redegjort for tidligere, en anstrengt og presset økonomi. Å selge unna noe av eiendommene sameiet har, vil kunne gjøre at styret kan 1) sikre bedre likviditet og 2) kan redusere den totale gjelden sameiet har. Økonomien i sameiet er såpass presset, at styret gjør oppmerksom på at dersom saken ikke får 2/3 flertall, må seksjonseiere være forberedt på ekstra kapitalinnkreving for å bygge opp likviditet i sameiet.

Dersom man fortsetter å leie ut vil dette gi sameiet følgende inntekter, gitt at alt administreres likt som idag:

Måned

År

Leieinntekt

kr 14 000,00

kr 168 000,00

Felleskostnader

kr 4 811,00

kr 57 732,00

Adm.kostnader

kr 1 300,00

kr 15 600,00

Reel inntekt

kr 7889,00

kr 94 668,00

Sameiet bruker pr. i dag utleiemegleren for å administrere utleien av leiligheten. De tar 10% av månedsleien i administrasjonskostnader. Styret er av den oppfatning at sameiet, gjennom styret og vaktmester, kan administrere utleien til en lavere kostnad enn det sameiet betaler utleiemegleren for. Den reelle inntekten vil, dersom det administreres uten utleiemegleren, vil være kr 8 889,- pr måned og kr 110 268,- pr år.

Styret har brukt VIRDI til å samle inn data på hva de ni seksjonene som ble solgt i sameiet i 2022 ble solgt for. Dette gir en gjennomsnittlig salgssum på kr 3 802 222,-. De fleste leilighetene som ble solgt i sameiet i 2022 var på 46 kvm, mens denne leiligheten er på 54 kvm. Leilighetene på 54 kvm er solgt for en høyere sum en gjennomsnittet for de ni. Gjennomsnittet for de to leilighetene er kr 4 177 500,-. Det presiseres at standarden på leiligheten solgt til kr 4 455 000,- er vesentlig høyere enn den sameiet har, og dermed ikke nødvendigvis gir et korrekt bilde på hva markedsverdien er.

Tidspunkt for salg

Salgssum

feb.22

kr 3 680 000,00

mai.22

kr 3 850 000,00

aug.22

kr 3 675 000,00

aug.22

kr 3 500 000,00

sep.22

kr 3 600 000,00

okt.22

kr 3 760 000,00

nov.22*

kr 3 900 000,00

des.22

kr 3 800 000,00

des.22*

kr 4 455 000,00

Gj.snitt

kr 3 802 222,22

Styret har i videre beregninger lagt til grunn at man selger leiligheten til et gjennomsnitt av de ni leilighetene solgt i 2022. Den reelle prisen vet man naturligvis ikke før boligen er lagt ut for salg, og markedet har fått uttalt seg.

Regnestykket viser et estimert overskudd ved salg av leiligheten.

Salgssum

kr 3 802 222,00

-

Meglerkostnad

kr 150 000,00

-

Tilstandsrapport

kr 20 000,00

-

Diverse

kr 20 000,00

=

Gevinst

kr 3 612 222,00

Salg av leiligheten er skattepliktig da sameiet ikke oppfyller vilkårene i skatteloven §9 -3 (2) for å få skattefritak ved salg av leilighet. Sameiet er ikke et skatterettslig subjekt, og skatt på overskudd fra leiligheten blir fordelt til hver enkelt seksjonseier. Hver seksjonseier blir dermed skattelagt 22% av overskuddet fra salget tilsvarende sin eierbrøk. For å dekke den skatten, foreslås det at sameiet betaler ut skatteandelen til hver seksjonseier innen 31.mars 2024, gitt at boligen er solgt innen da. Den enkelte må betale skatt på utbytte de får ut, men dette ansees til å være en betydelig lavere belastning enn dersom seksjonseiere skal betale inn tilsvarende gevinst ved salg som frisk kapital til sameiet.

Etter styrets oppfatning må den skattebelastningen sees opp mot hva den enkelte seksjonseier eventuelt må betale inn i ekstra kapitalinnkreving og/eller økte felleskostnader skal sameiet få tak i tilsvarende kapital.

Det vises til vedlegg for grunnboken til boligen.

Styret ser for seg følgende disponering av midlene ved salg av leiligheten.

Gevinst

kr 3 612 222,00

22% skatt på gevinst for salg av bolig

kr 794 689,00

Penger overført til drift

kr 800 000,00

Nedbetaling av lån

kr 2 017 533,00

En nedbetaling på lånet på kr 2 017 533,- vil gi følgende utslag på renter og avdrag. Styret har lagt til grunn rentenivået pr. april 2023. Norges bank satt renten opp 0,25% i mai, samt at de har estimert at renten skal ytterligere opp i juni. Det er derfor rimelig å anta at rentekostnadene er enda høyere enn hva som er lagt til grunn her.

Dagens situasjon:

Totalt lån

kr 12 539 301,00

Måned

År

Rentekostnader

kr 59 515,00

kr 714 180,00

Avdrag

kr 17 234,00

kr 222 317,00

Totalt

kr 76 749,00

kr 936 497,00

Situasjonen dersom sameiet betaler ned 2 017 533 på lånet

Totalt lån

kr 10 521 768

Måned

År

Rentekostnader

kr 47 241,00

kr 566 892,00

Avdrag

kr 30 631,00

kr 367 577,00

Totalt

kr 77 872,00

kr 934 469,00

Følgende klausuler gjelder for salg av eiendommen:

- Styret har ikke myndighet til å akseptere bud før opprinnelig budfrist som er satt av megler.
- Styret skal sette 22% av overskuddet på en egen konto som skal betales ut til seksjoneiere etter eierseksjonsbrøk senest innen 31.mars 2024, gitt at leiligheten er solgt innen den datoen.

Flertallskrav:

2/3 flertallskrav blant de fremmøtte med stemmerett, jf. eierseksjonsloven §49 2.ledd bokstav c.

Forslag til vedtak: Årsmøte gir styret fullmakt til å selge seksjon 2 med følgende klausuler nevnt ovenfor.

5.6 Anbudsprosess ved anskaffelser

Forslagsstiller: Romualdas Matonis

Styret skal innhente et tilbud for innkjøp av varer eller et kjøp av tjenester gjennom en anbudsprosess. Styret utarbeider en oversiktlig anbudsprosess og den skal være tilgjengelig til innsyn bl.a. seksjonseiere. Minste beløp er:

A. 30 000, B. 50 000 C. 70 000 D. Annet minste beløpet

Obligatorisk anbudsprosess skal innføres fra 1. Juli.

Styrets vurdering:

Det er av alles interesse at sameiet ikke betaler mer for tjenester eller produkt enn hva markedsprisen er. Styret innhenter tilbud fra flere aktører da vi skal gjøre arbeid i sameiet, for eks. ved utbedring av elektrisk arbeid i sameiet høsten 2022. Styret gir som hovedregel alltid flere leverandører muligheten til å gi tilbud da vi skal utføre arbeider eller kjøpe varer, uten at dette før har vært tilgjengelig for innsyn hos seksjonseiere.

Å pålegge styret å gjennomføre en anbudsprosess hver gang det skal gjøres anskaffelser over et visst beløp, er ikke ensbetydende med å være til det beste for sameiet. Det kan være andre faktorer som knapphet på tid, kjennskap til bygningsmassen eller lignende som gjør at det ikke er hensiktsmessig å gjøre en full anbudsprosess hver gang.

Anbudsprosesser (utarbeide kravspesifikasjoner, befarings, motta, vurdere og velge leverandør) blir av styret vurdert til å være styreanliggende, og innenfor styrets oppgaver nevnt i §57 i eierseksjonsloven. Styret er av den oppfatning at hovedregelen er at slike prosesser pågår uten å gi innsyn til alle seksjonseiere.

Det fremgår ikke tydelig for styret hva hensikten med å gi innsyn for seksjonseiere er. Man må legge til grunn at årsmøte gir tillitt til styremedlemmer de har tillitt til, og som skal arbeide for å ivareta sameiet på kort og lang sikt. Dersom man har tillitt til de i styret, bør man også ha tillitt til at dette ivaretas uten at det legges opp til anbudsprosesser med innsynsrett for seksjonseiere. Styrets oppfatning er at vi med dette forslaget kan lage oss mer intern administrasjon, enn å faktisk rette fokuset på det å øke boligelskapets verdi.

Det skal også legges til at sameiet i enkelte sammenhenger ikke er en attraktiv kunde. Det er derfor tidvis krevende å få innhentet tilbud fra flere aktører. Spesielt gjelder dette hos bransjer som har mye å gjøre, som for eksempel rørleggere og elektrikere.

Etter styrets oppfatning vil avveiningen her stå mellom seksjonseiere sitt behov for informasjon opp mot hensynet til effektivt styrearbeid. Styret opplever ikke at det er mange seksjonseiere som har etterspurt dette, og legger derfor til grunn at få vil benytte seg av muligheten for innsyn. Styret har således grunn til å tro at seksjonseiere som ønsker et slikt innsyn vil lage merarbeid for styret, og dermed hindrer effektivt styrearbeid som er til det beste for flertallet.

Flertallskrav:

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøte å stemme imot forslag til vedtak fra forslagsstiller.

5.7 Hjemmeside og innsyn i sameiets avtaler

Forslagsstiller: Romualdas Matonis

Styret samler på et sted (kan være på Obf portalen eller annet) alle sameiets vedtekter og gjeldende avtaler med avtalt priser med leverandører (for eks. med renholdselskap, parkeringsselskap, strøm og nettselskap, vann og avløp avtaler, brannvernbedrift, forsikringer, OBF osv.) som er tilgjengelig til innsyn til alle seksjonseiere. Styret skal gjøre dette tilgjengelig til seksjonseiere fra 1. september 2023.

Styrets vurdering:

Styret drøftet på styremøte 28.mars behovet for en hjemmeside hvor informasjon om leverandører, vedtekter og husordensregler er lett tilgjengelig for alle. I tillegg kan dette fungere som en oppslagstavle og informasjonskanal for styret til beboere. Det er særlig praktisk i sameiet siden mange leier ut, og dermed ikke nødvendigvis ser oppslag eller tilsvarende i oppgangene. Den 30.mars opprettet styret dialog med OBF ang. deres løsning for hjemmeside for sameier.

På styremøte 27.april fikk styret en inngående orientering om OBF sin hjemmesideløsning naborommet.no. Styret vedtok på dette møtet å benytte oss av denne løsningen. Styret hadde også vurdert lettstyrt, Solibo Home og VIBBO. Siden sameiet er eiere av OBF, vurderer styret det som sameiets interesse å benytte naborommet.

Videre ønsker forslagsstiller at avtalene skal være tilgjengelig for seksjonseiere. Det vises til praksis i næringslivet og øvrige boligselskap hvor avtaler som hovedregel holdes mellom partene som har inngått avtalen. Avtalene som styret inngår er sameiet Trondheimsveien 153-161 part. Sameiet er representert ved styret, som blir valgt av årsmøtet.

Det vises videre til at en del avtaler normalt har klausuler om at avtalens innhold ikke skal gjøres kjent med andre enn partene i avtalen. Det vil således ikke være mulig å imøtekomme forslaget.

Gjennom årsmøte, hvor årsregnskapet legges frem, har den enkelte mulighet til å se hva sameiet betaler til de ulike leverandørene.

Etter styrets oppfatning vil avveiningen her stå mellom seksjonseiere sitt behov for informasjon opp mot hensynet til effektivt styrearbeid.

Flertallskrav:

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Styrets innstilling: Styret er i gang med å opprette en hjemmeside hvor styringsdokument (vedtekter, husordensregler, internkontroll) og informasjon om leverandørene til sameiet er tilgjengelig for seksjonseiere.

De faktiske avtalene vurderes til å være styreanliggende, og kan ikke da enkelte av de inneholder klausul om hemmelighold gjøres kjent for alle seksjonseiere.

Styret anbefaler årsmøte å stemme i mot forslaget til forslagsstiller.

5.8 Avgrensning i styrets beslutningsmyndighet

Forslagsstiller: Romualdas Matonis

Hver gang når styret vil endre TV eller bredbånd abonnement kreves det å sende en undersøkelse med et mål hva vil seksjonseiere vil endre og hva de forventer av et nytt tilbud. Beste tilbud skal behandles på årsmøte. Gjelder fra 31. mai 2023.

Styrets vurdering:

Grunnlaget for at styret kan organisere, lede og drifte boligselskapet er tuftet på tillit fra seksjonseiere. Dette gir seksjonseiere da de stemmer på styremedlemmer og styrets leder på årsmøte.

Flertallskrav:

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Styrets beslutningsmyndighet er regulert i eierseksjonsloven §58. Hovedregelen er at beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret dersom den ikke er avgrenset.

Styret finner ingen saklig grunn for å begrense denne beslutningsmyndigheten.

Styret kan forstå intensjonen til forslagsstiller, men påpeker følgende:

- Å pålegge styret å gjennomføre en undersøkelse i forkant vil være mer tidkrevende. Dette vil gjøre at noe annet må prioriteres bort fra styrets arbeid, kompensasjon til styreleder må økes eller styremedlemmer må bidra mer på dugnad.
- Det er uklart hva styret skal gjøre med svaret på undersøkelsene, og hvordan styret skal forholde seg til et eventuelt stort spenn i svarene de får inn.
- Styret finner ingen prinsipiell forskjell på å inngå en avtale som berører TV og internett, som øvrige avtaler i sameiet. Styret er derfor av den oppfatning at dette forslaget fremstår vilkårlig, da det nylig er inngått ny avtale om TV og internett.
- Dersom det skal avholdes ekstra ordinært årsmøte for å behandle en slik sak, vil dette kreve ressurser fra styret. Dette vil gjøre at noe annet må prioriteres bort fra styrets arbeid, kompensasjon til styreleder må økes eller styremedlemmer må bidra mer på dugnad.

Etter styrets oppfatning vil avveiningen her stå mellom seksjonseiere sitt behov for opplevd inkludering i prosess mot hensynet til effektivt styrearbeid.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøte å stemme imot forslag til vedtak fra forslagsstiller.

5.9 Avtale med OBOS OpenNet

Forslagsstiller: Romualdas Matonis

Stemmer mot styrets beslutning å bytte internett- og TV tjenester til OBOS OpenNet.

Styrets vurdering:

Styret har inngått en avtale med OBOS OpenNet iht. tildelt beslutningsmyndighet i eierseksjonsloven §58. Styret finner ikke grunnlag for at vi har handlet i strid med tildelt myndighet, og heller ikke at avtalen fremstår som urimelig.

Flertallskrav:

Simpelt flertall, jf. eierseksjonsloven §49 1.ledd første setning.

Styrets innstilling: Styret anbefaler årsmøte å stemme imot forslag til vedtak fra forslagsstiller.

6. Valg av tillitsvalgte

Etter oppfordring fra årsmøte i 2022 har styret arbeidet med å få på plass en valgkomitee for valg av tillitsvalgte i 2023. Styret oppfordret seksjonseiere å melde interesse medio september og desember. Simen Krogsæter Rønning, Merete Kjøniksen og Romualdas Matonis har utgjort valgkomiteen.

Valgkomiteen har arbeidet uavhengig av styret, men styret har gitt valgkomiteen nødvendig inngangsverdier vedrørende hvem som står på valg og opplysninger om seksjonseiere for å oppnå dialog med aktuelt personell.

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Martin Wedvich

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Andrea Matonis Krsjakova

Forslag til vedtak: Den 21.april leverte valgkomiteen sin innstilling:

Elango Uthayakumar - Styremedlem

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Marit Sætre

Erik Harr

Forslag til vedtak: Den 21.april leverte valgkomiteen sin innstilling:

Marit Grønhaug Sætre – Varamedlem 1 år

Erik Harr – Varamedlem 1 år

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 07.05.2023

Styret i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Andrea Matonis Krsjakova
Styremedlem, Martin Wedvich
Varamedlem, Erik K. O. Haarr
Varamedlem, Marit Grønhaug

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for Sameiet Trondheimsveien 153-161

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arne Lodden Vikse
Styremedlem, Andrea Matonis Krsjakova
Styremedlem, Martin Wedvich
Varamedlem, Erik K. O. Haarr
Varamedlem, Marit Grønhaug Sætre

Styret har bestått av 2 kvinne og 3 menn.

Varamedlemmer har blitt invitert til, og deltatt på, samtlige styremøter siden forrige årsmøte.

Styret kan kontaktes på trondheimsveien153.161@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153-161

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153-161 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983520138. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune. Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav 62 er boenheter og 12 er næringslokaler.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet har 1 deltidsstilling i form av vaktmester

Vaktmesters navn er Øyvind Gran (oppgang 159), og er å treffe på mobil 932 35 478. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, og løpende vedlikehold. Styret ivaretar arbeidsgiveransvaret overfor vaktmesteren, og dette ivaretas av styrets leder.

Sameiet har avtale om rengjøringstjeneste med Økonomiske Løsninger AS. Rengjøringen skjer ukentlig i oppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153-161 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og vaskeri, kan bestilles hos vaktmester for kr 300,-. Vaktmester Øyvind Gran har mobil nummer 93235478. Seksjonseier må møte personlig, og signere ut nøkkel.

For skilt til ringeklokke, kontakt styret.

For skilt til postkasse, er eierne oppfordret å benytte «Postens flyttehjelp», skilt størrelsen til postkassen er cirka 9 cm x 5,5 cm. Ny låser til postkassen kan ordnes gjennom Stansefabrikken.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket.

Som et ledd i internkontrollen avdekket styret store mangler innen brannslukningsutstyr høsten 2022. Det ble i oktober 2022 utført brannkontroll av Brannsikring Vestfold i både fellesareal og hver enkelt leilighet. Det ble montert seriekoblede brannvarslere i alle leiligheter og fellesareal. Brannvarslere har 10 års levetid. I henhold til NS-3910 skal brannslukningsapparat i private hjem kontrolleres hvert femte år. Neste kontroll der er oktober 2027. Brannslukningsapparat i fellesareal skal i henhold til NS-3910 kontrolleres hvert år. Neste kontroll der er oktober 2023.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153-161, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Etablert systematisk, og utført, internkontroll august 2022 i samarbeid med styret og vaktmester.
- Tilsyn med ELVIA august 2022 hvor sameiet fikk pålegg om å utbedre store deler av det elektriske fellesanlegget. KW elektro ferdigstilte arbeidet med det elektriske anlegget i starten av desember 2022. Alle avvik fra tilsynet til ELVIA ble da lukket.
- Avdekket store mangler innen brannslukningsutstyr, og iverksatt tiltak. Se videre om punktet brannsikringsutstyr.
- Søkt til kommunen, hatt befaring og fått innvilget, at oljetanken til den gamle oljefyren i sameiet ikke trenger å fjernes. Sameiet har fått bekreftet fra kommunen at den ikke utgjør en forurensningsfare for nærmiljøet.
- Utarbeidet et styringsdokument for internkontroll i sameiet.
- Utarbeidet risikovurdering for sameiet og dets aktiviteter.
- Satt mål innen arbeidet for helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Trondheimsveien 153-161 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82869859.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 9 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2022: Strømping av takrør over oppgang 159 etter lekkasje.

2022: Utskifting av vanntanker til fjernvarmeanlegget.

2022: Alle dører til fellesområder i kjeller er skiftet til brannklassifiserte dører.

2022: Etablert avfallsbrønner.

2021: Oppussing fasader, brannbalkonger og skifte av vinduer eldre enn 2005

2016: Oppussing seksjon 2, (utleie)

2016: Ny tekking yttertak (A. Hansen gruppen)

2015: Vedlikeholds spyling soilrør

2012: TT teknikk – rens av bunnledninger

2015: Skifte av vinduer (Antall usikker)

?? Skifte av overlysvinduer trapperom

Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt seks møter og behandlet 43 styresaker. Utenom styremøter har styret diskutert og besluttet saker via mail.

Styret har i perioden hatt fokus på virksomhetsstyring (sette mål, prioritere, planlegge og budsjettere med ressurser, økonomi, internkontroll og ivaretagelse av arbeidsgiveransvar overfor ansatt).

Styret har brukt betydelig med ressurser for å få bedre kontroll over økonomien. Ingen saker har gått til inkasso. I alle sakene hvor sameiet ikke har klart å opprettholde opprinnelig betalingsfrist har styret hatt dialog med leverandører for å avtale ny betalingsdato.

Sameiet har i 2022 ved to anledninger hatt store likvide utfordringer, henholdsvis i juli og desember. I begge tilfellene har styret vedtatt å hente inn ekstra kapital fra seksjonseierene. Den store kostnadsdriveren i juli var prosjektkostnader for rehabilitering av balkonger til Aase prosjekter. De store kostnadsdriverene i desember var strømping av takrør ved oppgang 159, samt høyere strømkostnader i november og desember enn

budsjettet.

Tidvis har sameiet opplevd at papp søppelet ikke er hentet i henhold til avtale (hver 14.dag). Bakgrunnen for dette er at kommunen ikke har nok kjøretøy som kan hente papp i søppelsjakt. Kommunen skisserer at dette vil vedvare i 2023 da ikke nye søppelbiler kommer før 1.kvartal 2024. Styrets leder og vaktmester har meldt inn avvik da det ikke er hentet. Styret henstiller beboere til å ikke sette søppel ute dersom søppelsjaktene er fulle.

Styret mottar rundt 6-10 henvendelser i uken. Alle beboere har fått svar på under en uke etter henvendelsen er sendt. I de tilfeller hvor styret trenger lenger tid til å svare saken ut er beboere blitt informert om dette.

Styret har utover dette mellom annet utført følgende i 2022:

- Arrangert dugnad høsten 2022.
- Rettet opp martikkelrapporten hos Oslo kommune, og merket alle boenheter med korrekt brukerenhetsnummer.
- KPI-justert parkeringsplasser.
- Hatt befaring og arbeidsmøter med Aase byggadministrasjon AS angående takprosjektet.
- Hatt møte med CODEX advokater angående arbeidsavtale for vaktmester.
- Etablert VIPPS-konto for sameiet slik man betaler via VIPPS for nøkler.
- Fått tak i bankkort til vaktmester for kjøp av nødvendige artikler for hans virke.
- Fjernet papirkasser i oppgangene.
- Leid ut alle parkeringsplassene.
- Besvart henvendelser fra beboere.

Videre vises det til punktet for internkontroll for mer av gjøremål styret har utført.

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 64 815, og endringer i disponible midler på kr 64 815.

Som styret varslet seksjonseiere om 30.11.2022 er budsjettet for 2023 et stramt budsjett. Vedlikeholdskostnadene er på et minimumsnivå av det anbefalte, to promille av eiendommens verdi. Med det etterslepet som er på vedlikehold vil noen kostnader være uungåelige de neste årene. Fra 2024 bør styret budsjettere med mer realistiske vedlikeholdskostnader.

Sameiet har tidvis dårlig likviditet, og bør ta sikte på å bygge seg opp en bedre likviditet i løpet av de neste årene. Styret har utarbeidet årlig likviditetsoversikt, og utarbeider månedlig oversikt over kontantstrøm for å sikre at vi ivaretar sameiets økonomiske forpliktelser.

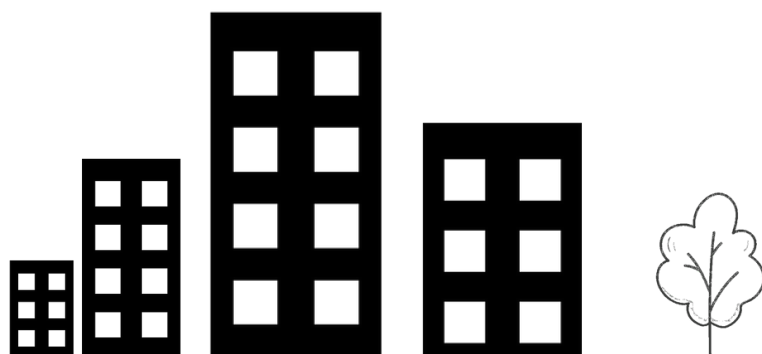
Styret gjør oppmerksom på at sameiet pr. idag bare betaler renter på lånet. Fra 01.04.2024 vil sameiet begynne å betale avdrag. Posten renter og avdrag på fakturaen for fellesutgifter, vil derfor øke fra 01.04.2024.

08.05.2023

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.05.2023

ÅRSREGNSKAP 2022



Årsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 690 763	2 649 727	3 000 328	3 908 315
Sum		3 690 763	2 649 727	3 000 328	3 908 315
Sum		3 690 763	2 649 727	3 000 328	3 908 315
Forretningsførsel og revisjon	2	164 798	157 309	170 000	170 480
Lønn og honorarer	3	175 776	283 728	263 417	263 417
Vedlikehold	4	1 820 119	9 689 975	207 500	552 379
Eksterne tjenester	5	504 735	1 046 762	160 750	171 723
Kabel-tv og bredbånd		306 811	307 766	290 500	333 747
Forsikring		186 627	169 614	183 200	199 500
Kommunale avgifter		446 316	416 222	433 325	525 500
Brensel og strøm		963 041	1 132 030	835 000	1 010 000
Andre driftsutgifter	6	86 061	144 560	61 800	64 930
Sum		4 654 283	13 347 965	2 605 492	3 291 676
Driftsresultat		-963 520	-10 698 238	394 836	616 639
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	122 063	116 443	0	80 000
Renteinntekter	7	3 653	3 060	7 000	0
Rentekostnad	8	514 292	344 459	401 788	631 824
Andre finansposter	9	16 496	17 544	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-372 080	-207 412	-394 788	-551 824
Årsresultat	10	-1 335 600	-10 905 651	48	64 815
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		0	-2 581 250	0	0
Opptak lån		0	12 539 301	0	0
Endring i disponible midler	10	-1 335 600	-947 600	48	64 815

Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter		114 440	114 440
Bygninger		104 447	104 447
Aktivert rehabilitering		30 517	30 517
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		252 004	252 004
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		190 131	5 403
Til gode av forretningsfører		130	65
Forskuddsbetalte kostnader	12	347 637	479 656
Andre fordringer		11 981	33 717
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		44 417	1 894 303
Innestående på særvilkår	13	19 787	37 735
Sum omløpsmidler		614 084	2 450 878
SUM EIENDELER		866 088	2 702 882

Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-11 019 623	-113 972
Årets resultat	10	-1 335 600	-10 905 651
Sum egenkapital	14	-12 355 223	-11 019 623
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	12 539 301	12 539 301
Sum langsiktig gjeld		12 539 301	12 539 301
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 188	4 154
Gjeld til forvaltningsklient		-49	1 029
Leverandørgjeld		474 322	921 274
Skyldig off. myndigheter		2 092	45 990
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		3 300	3 300
Påløpne renter		3 676	2 226
Annen kortsiktig gjeld		182 479	205 231
Sum kortsiktig gjeld		682 009	1 183 204
Sum gjeld		13 221 310	13 722 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		866 088	2 702 882

Oslo 31.12.22

Styret i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Sted: _____, dato: _____

Arne Lodden Vikse
Styreleder

Andrea Matonis Krsjakova
Styremedlem

Martin Wedvich
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av rentendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	1 763 700	1 487 770	1 763 586	2 386 706
3602 Leieinntekt forretningslokaler	129 096	129 096	133 704	144 077
3603 Leieinntekt utleieleilighet	129 600	129 600	129 600	144 638
3607 Renter og avdrag	401 664	322 956	401 788	631 824
3611 Inntekt trappevask	140 400	126 720	140 750	146 723
3612 Inntekt kabel-tv	290 160	346 320	290 500	333 747
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	717 620	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	71 826	81 000	97 200	70 200
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	0	-17 316	0	0
3690 Andre inntekter	3 497	381	0	0
3692 Inntekt vaskeri	43 200	43 200	43 200	50 400
Sum	3 690 763	2 649 727	3 000 328	3 908 315

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	11 875	0	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar	144 612	144 612	149 100	154 600
Aksjeutbytte fra OBF	-122 063	-116 443	0	-80 000
Annen regnskapsførsel	8 311	12 697	13 900	8 880
Sum	42 735	40 866	170 000	90 480

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	120 000	216 000	200 000	200 000
Lønn og feriepengar	28 419	26 020	28 762	28 762
Arbeidsgiveravgift	27 357	39 309	32 255	32 255
Andre godtgjørelser	0	2 400	2 400	2 400
Sum	175 776	283 728	263 417	263 417

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022. Laget har to ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6602 Vedlikehold tak	12 713	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	239 615	32 573	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	296 076	8 280	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	850 989	9 606 010	190 000	500 000
6630 Egenandel forsikringsskader	0	16 000	6 000	20 000
6632 Brannsikring	365 465	0	0	20 000
6636 Vedlikehold låssystem	43 674	14 938	0	0
6641 Kontroll skadedyr	11 588	11 174	11 500	12 379
6650 Annet vedlikehold	0	1 000	0	0
Sum	1 820 119	9 689 975	207 500	552 379

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	9 518	2 860	0	0
6720 Juridisk rådgivning	7 945	12 938	0	0
6730 Teknisk rådgivning	0	41 307	0	0
6731 Honorar arkitekt	7 032	99 219	0	0
6732 Honorar byggeledelse	270 862	674 524	0	0
6733 Andre honorarer	19 990	1 606	0	0
6760 Vaktmestertjenester	0	3 125	0	0
6761 Renholdstjenester	145 848	135 051	140 750	146 723
6762 Snørydding, salt og sand	0	4 063	0	0
6763 Ekstra renovasjon	29 758	18 991	20 000	25 000
6799 Andre konsulenttjenester	13 781	53 078	0	0
Sum	504 735	1 046 762	160 750	171 723

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 225	0	0	0
6311 Leie parkering	17 839	48 464	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	18 200	16 800	19 000	19 000
6825 Kopiering	2 990	2 512	0	0
6940 Porto	7 225	5 548	8 000	8 000
7440 Kontingent HL	2 650	2 050	2 200	2 830
7570 Erstatninger	0	26 500	0	0
7720 Møtekostnader	3 090	3 439	3 100	3 100
7770 Bank- og betalingsgebyr	5 564	6 050	5 000	5 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	7 140	9 180	8 000	8 000
7773 Gebyrer og garantier	1 160	6 370	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	352	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	5 130	4 978	8 500	11 000
7791 Nøkler, låser og skilt	9 373	12 138	8 000	8 000
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	138	0	0	0
7793 Malerverer	0	532	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	3 985	0	0	0
Sum	86 061	144 560	61 800	64 930

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	3 278	200	7 000	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	375	2 860	0	0
Sum	3 653	3 060	7 000	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8142 Lånenr 1213.10.03739	0	17 633	0	0
8144 Lånenr 8398.71.98977	510 068	322 951	401 788	631 824
8159 Andre rentekostnader	4 224	3 875	0	0
Sum	514 292	344 459	401 788	631 824

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Utbytte forsikring	16 496	17 544	0	0
Sum	16 496	17 544	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	1 267 674	2 215 274
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 335 600	-10 905 651
Opptak av langsiktig lån	0	12 539 301
Avdrag langsiktig lån	0	-2 581 250
B. Årets endring i disponible midler	-1 335 600	-947 600
C. Disponible midler 31.12	-67 926	1 267 674

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1311 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	345 848	291 931
1742 Forskuddsbetalt forsikring	1 789	187 725
Sum	347 637	479 656

Note 13 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkårskonto er kr 4 837 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 15 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Rehabilitering av balkonger og vinduer samt refinansiering av lån i DNB
Lånenummer:	83987198977
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.35 %
Beregnet innfridd:	30.08.2050
Opprinnelig lånebeløp:	12 700 000
Lånesaldo 01.01:	12 539 301
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	12 539 301
Saldo 5 år frem i tid:	11 657 284

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987198977	2	332 652	665 304
	1	206 357	206 357
	15	204 779	3 071 685
	1	195 983	195 983
	44	172 754	7 601 176
	1	117 500	117 500
	2	109 832	219 664
	1	108 478	108 478
	1	103 742	103 742
	1	92 241	92 241
	1	86 377	86 377
	1	70 815	70 815

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 83987198977 har første avdrag 30.03.2024 med kr 17 234	2	332 652	457
	1	206 357	284
	15	204 779	281
	1	195 983	269
	44	172 754	237
	1	117 500	161
	2	109 832	151
	1	108 478	149
	1	103 742	143
	1	92 241	127
	1	86 377	119
	1	70 815	97

Resultat og balanse med noter for Sameiet Trondheimsveien 153-161.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Trondheimsveien 153-161

Styreleder	Arne Lodden Vikse (sign.)	07.05.2023
Styremedlem	Martin Wedvich (sign.)	02.05.2023
Styremedlem	Andrea Matonis Krsjakova (sign.)	06.05.2023

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 153-161

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Trondheimsveien 153-161** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 1 335 600**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer 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.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Visert til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 8.mai 2023
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Document ID:

4zx15EI+9cVorhWbdZim0zqjikGs4YXAzigFb
a25OC0=

Uavhengig revisors beretning Sameiet Trondheimsveieb 156-163

Name

Loven, Steinar Arild

Date

2023-05-08

Timestamp

2023-05-08T20:49:49.073+02:00

Document ID

4zx15EI+9cVorhWbdZim0zqjlkGs4YXAzigFba25O

Co=

Identification

 Loven, Steinar Arild



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDLEGG



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: Gnr 83: Bnr 157
Kommune: 0301 OSLO KOMMUNE
Betegnelse: Boligblokk
Adresse: Trondheimsveien 153-161, 0570 OSLO



Dato befaring: 18.09.2018
Utskriftsdato: 15.02.2019
Oppdrag nr: 405

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Østfold Taksering og Byggningskontroll AS
Storgata 28, 1607 FREDRIKSTAD
Telefon: 456 16 687

Sertifisert takstmann:
Morten Botne
Telefon: 456 16 687
E-post: post@otbkontroll.com
Rolle: Uavhengig takstmann



Takstmannens rolle

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 takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggetekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Konklusjonen forutsetter at takstmannen har mottatt all nødvendig dokumentasjon for å gjennomføre vurderingen ut fra best mulig skjønn, og at det ikke er tilbakeholdt informasjon som skulle ha betydning for vurderingen.

Konklusjon tilstand

Ved gjennomgang av bygningens fellesarealer og utvendig fasade er det avdekket noen avvik og mangler, men ingen av kritisk karakter. Avvikene går på vedlikeholdsmangler på vinduer, dører, fasadeforblending, stålkonstruksjon til takvinduer, balkonger og generelt vedlikeholdsbehov av felles oppganger. Det tekniske anlegget i boligmassen som er befart har ingen større mangler eller avvik unntatt lekkasje fra et vannrør i tak, sprukket avløpsrør, og rust på soilrør. Utover dette anses bygningsmassen å være godt bevart og har et moderat vedlikeholdsbehov.

FREDRIKSTAD, 15.02.2019



Morten Botne
Takstmann, byggteknisk rådgiver.
Telefon: 456 16 687

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sameiet Trondheimsveien 153-161
Takstmann:	Morten Botne
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 18.09.2018. - Sameiet Trondheimsveien 153-161. Vaktmester Evind Gran. Tlf. 48500594 - Morten Botne. Takstmann, byggt teknisk rådgiver. Tlf. 456 16 687

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligblokk
Mandat	Mandatel for oppdraget er å gjennomføre en tilstandsvurdering av boligmassens fellesarealer og utvendig forhold. Det er ikke foretatt vurderinger av innvendig boenheter, eller deres installasjoner.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 83 Bnr: 157
Areal:	1 922 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Sameiet Trondheimsveien 153-161
Adresse:	Trondheimsveien 153-161, 0570 OSLO

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata	
Byggeår:	1935 Kilde: Eiendomsverdi.no
Anvendelse:	Boligformål

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
2. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
3. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
4. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
5. Oppgang					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
Vaskekjeller					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
Kjellerbod/ redskap					Areal ikke vurdert, eller kontrollmålt.
Sum bygning:	0	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Kommentar areal	
Areal er ikke målt opp, da dette ikke ingår i mandatet over oppdraget.	

Avfallsbod

Bygningsdata	
Byggeår:	Kilde: Ukjent.
Anvendelse:	Lagring

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje					
Sum bygning:	0	0	0	0	

Se eget avsnitt i rapportens forutsetninger vedr. arealberegning og måleverdige arealer.

Tilstandsvurdering

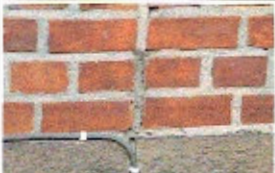
Tilstandsvurdering for Boligblokk

Direkte fundamentering - Boligblokk	
Beskrivelse:	Betongdekke, på antatt jordholdig masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe avskallinger og sprekker i dekke, men av ingen kritisk karakter. Normal elde og bruksslitasje.

TG: 1
☒ ☐

Drenering - Boligblokk	
Beskrivelse:	Drenering er av ukjent alder, men det er påvist grunnmursplast langs mur, og antas at dette er etablert i senere tid.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen avvik avdekket ved befarings.

TG: 1
☒ ☐

Utvendige overflater - Boligblokk	
Beskrivelse:	Fasadeforblending i teglstein og pusset mur.
	
	

			
			
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fasadeforblending av teglstein har avskallinger, utettheter og sprekkdannelser i fuger. Pusset murfasader har noe avskallinger og sprekkdannelser. Material/symptom: Overflater på teglsteins og pusset mur bør overflates, for å sikre konstruksjonen for videre svikt.		
			TG: 2 

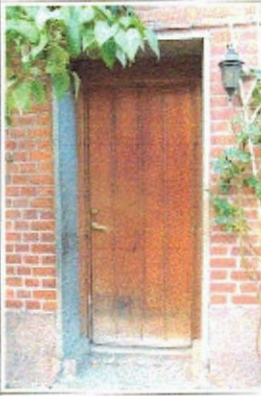
Vinduer - Boligblokk

Beskrivelse:	Vinduer av 2-lags glass, med treramme. Varierende alder på vinduer.		
			
			
			

			
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere av vinduene er værslitte og har oppsprukne karmen. Material/symptom: Overflater vinduer bør overflatebehandles for å unngå råteskader, eller skiftes ut.		
			TG: 2 

Ytterdører og porter - Boligblokk

Beskrivelse:	Profilerte ytterdører av tre. Kjellerbod		
			Oppgang 1
	Oppgang 2		Oppgang 3

	Oppgang 4		Oppgang 5
	Vaskekjeller		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		Ytterdører er værslitte og har noe oppstukket trevirke i nedre del av dører. Material/symptom: Overflater på dører bør overflatebehandles eller skiftes ut.	
		TG: 2 	

Takkonstruksjoner - Boligblokk

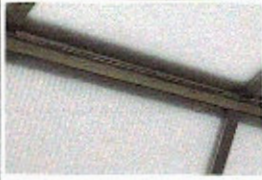
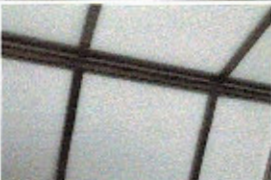
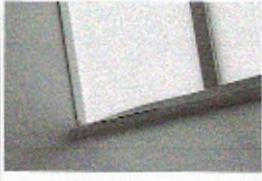
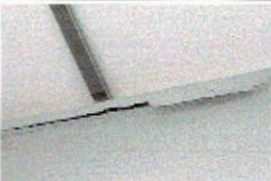
Beskrivelse:	Flatt tak konstruksjon av betong og takluker av stål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen avvik avdekket ved befarng.	TG: 1 

Taktekking og membraner - Boligblokk

Beskrivelse:	Tak tekket med asfalholdig beleg, og glass i lys kasser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er informert under befarng at tak er omlagt på et tidspunkt, men ukjent årstall. Det er ikke observert noen avvik ved befarng. Material/symptom: Normalt tid før vedlikehold av taktekkng av asfalholdig beleg 5-15år Normalt tid før omlegging av taktekkng av asfalholdig beleg 20-30år	TG: 1 

Overlys og takluker - Boligblokk

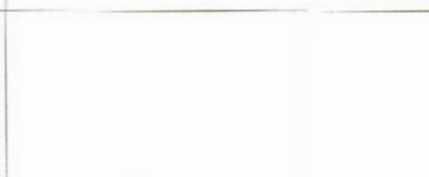
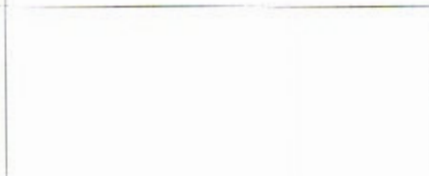
Beskrivelse:	Takluker av stål med glass.		
	Oppgang 2		Oppgang 2
	Oppgang 2		Oppgang 2

	Oppgang 3		Oppgang 3
	Oppgang 3		Oppgang 3
	Oppgang 3		Oppgang 3
	Oppgang 4		Oppgang 4
	Oppgang 4		Oppgang 4
	Oppgang 5		Oppgang 5
	Oppgang 5		Oppgang 5
	Oppgang 5		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rammeverk i innglasset takluker har avskallinger i overflatebehandling og rustskader. Material/symptom: Overflater bør overflatebehandles og utbedres slik at det ikke er fare for videre skader.		TG: 2 

Balkonger, terrasser ol. - Boligblokk

Beskrivelse:

Balkonger med betongdekke og rekkverk av stål.





Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad:

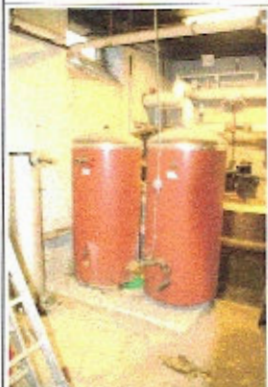
Underdel av balkonger av store avskallinger og svekkelser i betongen der punktvis armeringen er eksponert.
 Material/symptom:
 Overflater på balkong må utbedres for å sikre konstruksjonen for videre svikt.

TG: 2

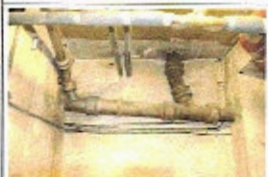
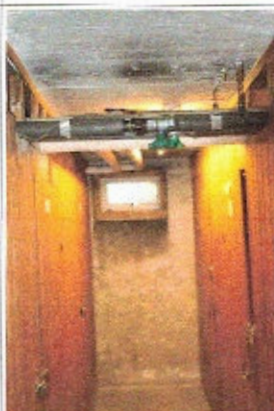

VVS-installasjoner, generelt - Boligblokk

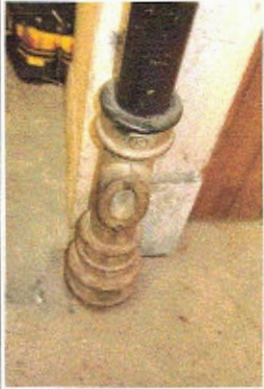
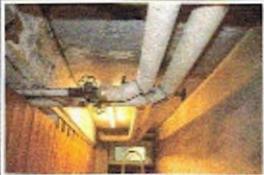
Beskrivelse:

Røranlegg av soilrør, kobberør og plast.



Lekker fra rørsjøt.



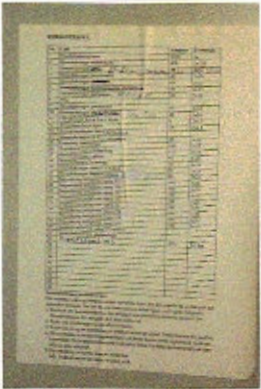
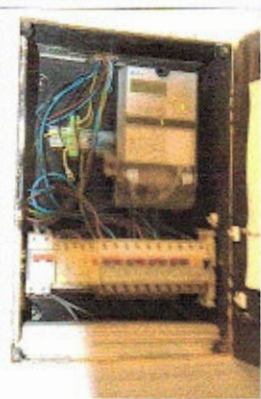
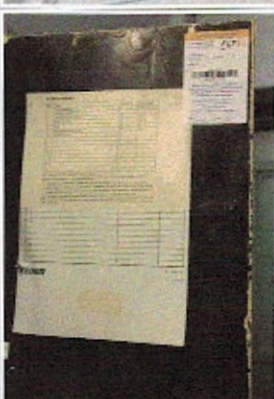
			
	Rustskader		Sprekkdannelser
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Soilrør i fellesareal i kjeller har rustskader. Røranlegg i tak i kjeller for varmtvann har lekkasje fra et punkt. Et avløpsrør har sprukket, ukjent om dette er i bruk. Material/symptom: Soilrør bør utbedres og overflatebehandles. Vannlekkasje på rør i tak må utbedres og tettes. Sprukket avløpsrør bør utbedres hvis det er i bruk.		
			TG: 2 

Brannslukking, generelt - Boligblokk

Beskrivelse:	Det er ved befaring avdekket skap brannslukningsapparater i hver oppgang. Det er manglende varslingsanlegg for brann i fellesareal.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring ble det avdekket manglende apparater i skap. Utløst brannslukningsapparat i kjeller i oppgang 5. Manglende varslingsanlegg i fellesareal. Material/symptom: Forhold må utbedres.	TG: 2 

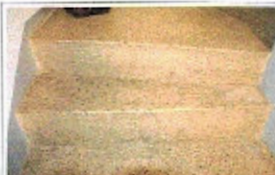
Elkraft, generelt - Boligblokk

Beskrivelse:	El anlegg generelt.	
		

			
			
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		Ved befaring er det avdekket flere løse ledninger langs vegger i oppganger, samt el skap som antas ikke være i bruk, men ikke er tatt bort. Det er også koblingsboks i vegg som ikke er avblendet. Material/symptom: Forhold bør utbedres.	

TG: 2
☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.		
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, noe avskallinger i trinn.		
			TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale til moderate bruksslitasjer.		
Material/symptom: Normalt vedlikeholdsbehov av overflatebehandling.			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt himling av betong.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svakker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svakker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	veggoverflate har en bule på veggen under veggstrie, ukjent årsak.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svakker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 1. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sprekk i trapp dekke, ukjent årsak. Dette bør holdes under oppsyn for å sikre konstruksjonen.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 1. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 1. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Noen svakker og skjolder etter vedlikeholdsarbeid i himling.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale bruksslitasjer, med noen sprekkdannelse i dekke.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Yttervegger av betong og delevegger i enkel trekonstruksjon med panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Himling av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Brannalarm - Boligblokk / 2. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Manglende varslings og slukningsanlegg/ Utstyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forhold bør utbedres.	TG: 2 

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normale til moderate bruksslitasjer.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Himling av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til moderat bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 2. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 2. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 2. Oppgang / 4-etasje

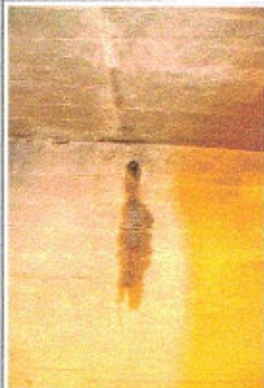
Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasjer, med noen sprekkdannelser.	☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse: Yttervegger av betong, med delevegger av betong og enkel trekonstruksjon.



Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal til moderat bruksslitasje.
 Yttervegg har punktering lekkasje fra uvennlig murkonstruksjon.
 Material/symptom:
 vannlekkasje bør utbedres og tettes.

TG: 2

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse: Himling av betong.

Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal bruksslitasje.

TG: 1

Brannalarm - Boligblokk / 3. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse: Manglende varsling og slukningsanlegg/ Utstyr.

Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Forhold bør utbedres

TG: 2

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse: Betongtrapp med terrasso.



Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal til moderat bruksslitasje, avskalling i trappetrinn.

TG: 1

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse: Betonggulv med terrasso.



Tilstandsvurdering/
 tilstandsgrad: Normal til moderate bruksslitasjer.
 Noe avskallinger og bull i dekke.
 Material/symptom:
 Overflate bør overflatebehandles.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til moderat bruksslitasje.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Trapper og ramper - Boligblokk / 3. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 3. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 3. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje med noe sprekkdannelser.	

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Yttervegger av betong med delevegger i betong og trekonstruksjon.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Himling av betong.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Brannalarm - Boligblokk / 4. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Manglende varsling og slukningsanlegg/ Utstyr.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forhold bør utbedres. Material/symptom: Forholdene bør utbedres.	

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	TG: 2
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Moderat bruksslitasje. Material/symptom: Overflater bør overflatebehandles.	

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 4. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 4. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 4. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, med noen sprekkdannelser.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Yttervegger av betong, delevegger av betong og enkel trekonstruksjon	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Himling av betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Brannalarm - Boligblokk / 5. Oppgang / Kjeller

Beskrivelse:	Manglende varsling og slukningsanlegg/ Utstyr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Forhold bør utbedres Material/symptom: Forhold bør utbedres.	TG: 2 

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Betonggulv med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Moderat bruksslitasje, med noen skader på vegg. Material/symptom: Overflate bør overflatebehandles og utbedres.	TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 1-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 2-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 3-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Trapper og ramper - Boligblokk / 5. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Betongtrapp med terrasso.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / 5. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Vegger av malt betong og malt veggstrie.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 ☒ ☐

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / 5. Oppgang / 4-etasje

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Betonggulv.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje, med noen sprekkdannelser.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Malte vegger av betong og gips.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal til moderat bruksslitasje. Veggplate har hull/ skade. Material/symptom: Veggplate bør skiftes.	TG: 2 

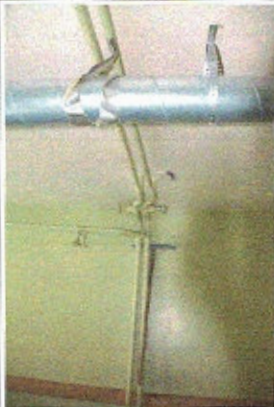
Overflater på innvendig himling - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Malt tak i betong.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe avskallinger i mulig i tak. Material/symptom: Overflater bør overflatebehandles.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin/ sentral	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt - Boligblokk / Vaskekjeller / Annet rom med sluk

Beskrivelse:	Rommet har manglende ventilering, både med avtrekk og tilluft.		
			
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På grunn av manglende ventilasjon i rommet så har overflatebehandling av himling begynt å avskalle. Ventilasjonsrør som går igjennom rommet er ikke tilfredstillende festet heller. Material/symptom: Ventilasjons av bør utbedres, samt røranlegg festes korrekt.		
			TG: 2 

Overflater på innvendige gulv - Boligblokk / Kjellerbod/ redskap / Bod

Beskrivelse:	Betonggulv	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe sprekkdannelser og avskallinger.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - Boligblokk / Kjellerbod/ redskap / Bod

Beskrivelse:	Vegger av betong.		
			
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	vegg ved dør har sprekker og skader. Material/symptom: Sprekker og skader i vegg bør utbedres for å sikre konstruksjonen.		
			TG: 2 

Overflater på innvendig himling - Boligblokk / Kjellerbod/ redskap / Bod

Beskrivelse:	Himling av betong.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje.		
			TG: 1 

Tilstandsvurdering for Avfallsbod

Annet - Avfallsbod / 1. etasje

Beskrivelse:	Avfallsbod er ikke tilstandsvurdert da denne ikke var medregnet i mandatet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bod har normal til moderat vedlikeholdsbehov og må anses å må vedlikeholdes over tid.

Tilstandsvurdering for Utendørs

Bearbeidet terreng, generelt - Utendørs

Beskrivelse:	Uteareal består av asfaltert adkomst og gangvei, gressplen med spredt beplantning av busker.		
	Asfalt har synkninger.		Sprekddannelser og skjevheter rundt steintrapp.
	Sprekddannelser og avskallinger i plass støpt trapp i betong.		Sprekddannelser og skjevheter rundt steintrapp.
	Sprekddannelser og avskallinger i lysgrav til kjellervindu.		Skjevheter i forstøttningsmur.
	Sprekddannelser og skjevheter rundt steintrapp		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	-Asfalt har utglidninger og setninger. -Sprekddannelser og skjevheter steintrapper. -Sprekddannelser og avskallinger på plass bygd trapp av betong. -Skjevheter i forstøttningsmur for plantebedd. Material/symptom: -Utgidninger i falt bør fylles igjen og tettes, det kan ligge underliggende vannfyller der som må utbedres før gjenfylling. -Sprekddannelser og skjevheter i steintrapper bør utbedres slik at det ikke er fare for utglidninger. -Sprekddannelser og avskallinger på støpt trapp i betong bør overflatebehandles og utbedres slik at konstruksjonen sikres. -Skjevheter i forstøttningsmur bør utbedres/ sikres slik at det ikke er fare for utglidninger.		

TG: 2



Vedlikeholdsvurdering

TRONDHEIMSVEIEN 153-161

Vedlikeholdsvurdering:

- Bygningskropp og fundamentering:

- Grunnmur har en punktering i kjeller som bør utbedres innen 1-2år for å sikre konstruksjon for videre fuktbelastning.

- Fasade:

- Fasade av teglstein bør overflatebehandles og utbedres innen en tidsperiode på 1-3 år for å unngå videre skader på bygning.

- Vinduer og dører:

- Overflater vinduer og dører utvendig bør overflatebehandles utvendig innen en tidsperiode på 2-4år for å unngå tilstandssvekkelser.

- Fellesareal

- Overflater fellesareal har normale til moderate bruksslitasje og bør overflatebehandles om 3-5år

- Trapper og balkonger:

- Overflater balkonger bør utbedres for å sikre øvrig konstruksjon for videre tilstandssvekkelser. Dette bør utbedres i løpet av 1år.

- Utvendig trapper har moderate til store bruks slitasje, samt noe skjevheter og utglidninger. Utbedring av overflater bør gjøres innenfor tidsrom 1-3år.

- Tak, blikkbeslag, renner og nedløp:

- Stålkonstruksjon til takluker rustet og bør overflatebehandles om 1-3år for å sikre konstruksjonen.

- El-anlegg:

- Kapsling koblingsboks i vegg bør tettes, løse ledninger som ikke er i bruk eller ikke festes fjernes eller festes korrekt. Dette bør gjøres fortløpende.

- Utvendig areal:

- Uteareal trenger lettere vedlikehold av steinsatt beplantnings bedd, for å sikre konstruksjonen mot svekkelser.

- Tekniske installasjoner:

- ventilasjonssrør i vaskekjeller bør monteres og festet korrekt. Dette bør gjøres fortløpende.

- Vann og avløp:

- Vannlekkasje fra rør i tak i kjeller, dette bør utbedres fortløpende.

- Rustangrep på soillrør, dette bør overflatebehandles eller skiftes ut om 1-5år

- Sprukket avløpsrør, dette må avdekkes om er i funksjon, og deretter skiftes eller blendes av.

- Ingen avvik avdekket normal tid for utskiftning av røranlegg

VEDTEKTER FOR SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 163-161

Vedtatt i årsmøte
Den 22.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Trondheimsveien 153 – 161 og har gårdsnummer 83 og bruksnummer 157 i Oslo kommune.

Sameiet består av 74 seksjoner, hvorav 62 er boligseksjoner og 12 er næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret har et administrasjonsgebyr ved salg av leiligheter, oppdag begrenset til 4 ganger rettsgebyret.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

3.0. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på

det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg forbeholder sameiet seg rett til pant stort kr. 30 000 i hver enkelt seksjon, i tilfelle mislighold av seksjonseierens økonomiske forpliktelser. Denne panterett, som har opptrinnsrett, skal ha prioritet etter lån til Husbanken. Seksjonseierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang i 2003, å medvirke til regulering av det ovennevnte pant i samsvar med utviklingen i konsumprisindeksen fra beløpet ble fastsatt eller regulert.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

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.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. 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 oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet

plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er 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 regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. 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. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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.

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.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. 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 beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153-161

Vedtatt i sameiermøte
den 26.03.2009
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo. Sameie består av totalt 74 eierseksjoner fordelt på 62 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 83 bnr 157 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Private parabolantennar tillates ikke.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Som kapitalgrunnlag for sameiet sitt vedlikeholdsfond utgjøres det både av innskudd på særvilkårs konto i bank og eget eierskap av tre seksjoner i eget sameie med seksjonsnummer: to, førtifire og sekstini.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til forretningsfører for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med et varamedlem. Styret velges av sameiermøtet for to år adgangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styrets leder velges særskilt på sameiemøtet. Styremedlemmer kan maksimalt sitte tre perioder sammenhengende hvilket tilsvarer seks år.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

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 sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år senest innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og årets budsjett.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
5. Velge styremedlemmer

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon utgjør en stemme og sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

§13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om regnskapsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes, Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

HUSORDENSREGLER

1. Søppelbod

Alt avfall skal legges i søppelkassene, og søppel må være godt innpakket før det legges i søppelkassene. Ethvert søl omkring søppelkassene må unngås. Store ting som ikke går ned i søppelkassene må leieboerne selv sørge for å få bortkjørt, da renholdsverket ikke fjerner slike ting. Døren til søppelboden skal alltid være låst.

2. Vaskerom

Vaskerommet benyttes etter datotavlen, og samtlige maskiner, sluk, vaskekum og gulv skal rengjøres etter bruk. Vaskerommet må ikke benyttes i perioden 20.00-08.00 på hverdager og lørdager. På søn/helligdager skal vaskerommet **ikke** benyttes. Alle maskiner må benyttes forsiktig. Alle som benytter vaskeriet må sette seg godt inn i bruksanvisningene for maskinene. Om nødvendig kan det søkes veiledning hos portneren. Døren til vaskeriet må holdes lukket og låst.

3. Trappeganger, kjellerrom og gårdsplass

Gjenstander tilhørende sameierne skal ikke plasseres i oppgangene, da disse er rømningsveier og ikke må blokkeres. Barnevogner, ski eller lignende må ikke plasseres slik at de er i veien for de øvrige beboerne. Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboernes postkasser må ikke legges igjen i oppgangene eller oppå postkassene.

Sykler plasseres i sykkelboden, eller i utvendig stativ. Kontakt portner for nøkkel til sykkelboden. Depositum betales til portner ved utlevering av nøkkel.

For biloppstillingsplass må det søkes styret. Dersom alle p-plassene er utleid blir søkeren satt på venteliste, dersom dette er ønskelig.

4. Bad, wc, radiatorer

Må behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Spesielt må beboerne sørge for at foringen rundt sluket på badet er tett, slik at vannlekkasje ikke oppstår. Beboer/eier blir ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at dette ikke overholdes. Sørg for at radiatorene oppskruss i den utstrekning som årstid og værforhold tilsier. Sløsing med varmtvann er forbudt. Det henstilles til at bad ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 06.00.

5. Klesvask

Klesvask i leiligheten er forbudt, såfremt det ikke benyttes godkjent opplegg før vaskemaskin. Før vaskemaskin installeres må sameiets samtykke innhentes. Eieren vil bli holdt ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av vask i leiligheten i strid med denne bestemmelse. Ved tørking av tøy må en forvisse seg om tilstrekkelig lufting, slik at fukt or råteskader unngås. Vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes i *rotiden*, jfr. punkt 10.

6. Husdyr

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig tillatelse fra sameiets styre.

7. Lufting

I den kalde årstid må vinduene aldri holdes åpne i lengre tid av gangen. Overdreven lufting og derav følgende sløsing med varmen er forbudt.

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper eller sengetøy må ikke skje på balkong, fra vindu, eller i oppgang. Lufting av leilighet ut i oppgang er forbudt.

8. Balkonger

Har leiligheten balkong, plikter eieren å fjerne sne og is på denne. Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader ellers kan oppstå under vekslende værforhold.

9. Rotteplager

Det er strengt forbudt å mate duer eller for øvrig legge ut matrester eller annet som kan tiltrekke rotter.

10. Selskapelighet

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, skal beboerne av de nærmeste leiligheter varsles på forhånd. Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 20.00, og heller ikke på søn/helligdager. Musikkannlegg må reguleres slik at de øvrige beboerne ikke sjeneres.

11. Alminnelige bestemmelser

- Sameierne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes. Kjellerdørene skal alltid være stengt.
- Hovedinngangsdør må alltid stenges når man går inn/ut. Lufting av oppganger skal kun skje i tiden fra 17.00 – 20.00
- Beboere med barn må påse at barna ikke smeller med dørene og at det ikke skrives eller tegnes på vegger i oppganger, kjeller eller på utvendige vegger. Foreldre er ansvarlige for sine barns skadeverk. Lek må ikke forekomme i kjeller eller oppganger.
- Ingen sameier må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården, eller unødig sjenerer de øvrige beboerne med støy, lukt, eller på annen måte. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.
- For uforsiktig omgang med vann bærer leilighetens innehaver ansvaret. Eierne plikter å gi sameiets styre adgang til leiligheten/forretningen ved besiktigelse og til kontroll.
- Ved fremleie plikter eieren å gi skriftlig melding til styret.
- Eierne blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordenen, eller av annen mangel på aktsomhet.
- Utvendig privat parabolantenne tillates ikke. Det henvises til benyttelse av gårdens kabelanlegg.
- Ved oppdagelse av skade/hærverk på gårdens fellesareal, lagring på dette, eller lignende brudd på vedtektene, kan sameiets styre kreve kostnadene dekket av den ansvarlige seksjonseieren. Styret har rett til å kreve kostnadene dekket gjennom husleien.

Sameie Trondheimsveien 153 – 161

April 2005

HUSORDENSREGLER

SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 153/161

Mai 2023

1. Avfallshåndtering og søppelsjakter

Beboere er pålagt å kildesortere i henhold til en hver tid gjeldende bestemmelser fra Oslo kommune. Vanlig husavfall kastes i søppelsjaktene. Dersom søppelsjaktene er fulle, skal det straks meldes ifra til vaktmester.

Det er ikke under noen omstendigheter lov å gjensette søppel ved søppelsjaktene. Styret kan fakturere beboere for faktiske kostnader for bortkjøring dersom de hensetter søppel ved søppelsjakter eller fellesareal.

Avfall som ikke går ned i søppelsjaktene må beboere selv sørge for å få bortkjørt.

2. Vaskerom

Vaskerommet benyttes etter datotavlen, og samtlige maskiner, sluk, vaskekum og gulv skal rengjøres etter bruk. Vaskerommet må ikke benyttes i perioden 20.00-08.00 på hverdager og lørdager. På søn/helligdager skal vaskerommet ikke benyttes. Alle maskiner må benyttes forsiktig. Alle som benytter vaskeriet må sette seg godt inn i bruksanvisningene for maskinene. Om nødvendig kan det søkes veiledning hos vaktmesteren. Døren til vaskeriet må holdes lukket og låst.

3. Trappeganger, kjellerrom og gårdsplass

Gjenstander tilhørende sameierne skal ikke plasseres i oppgangene, da disse er rømningsveier og ikke må blokkeres. Barnevogner, ski eller lignende må ikke plasseres slik at de er i veien for de øvrige beboerne. Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboernes postkasser må ikke legges igjen i oppgangene eller oppå postkassene.

Sykler plasseres i sykkelboden, eller i utvendig stativ. Kontakt vaktmester for nøkkel til sykkelboden. Depositum betales til vaktmester ved utlevering av nøkkel. For biloppstillingsplass må det søkes styret. Dersom alle p-plassene er utleid blir søkeren satt på venteliste, dersom dette er ønskelig.

4. Bad, toalett og radiatorer

Bad, toalett og radiatorer behandles forsvarlig slik at skader ikke oppstår. Spesielt må beboerne sørge for at foringen rundt sluket på badet er tett, slik at vannlekkasje ikke oppstår. Seksjonseier blir ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at dette ikke overholdes. Sørg for at radiatorene oppskrus i den utstrekning som årstid og værforhold tilsier. Sløsing med varmtvann er forbudt. Det henstilles til at bad ikke benyttes mellom kl. 23.00 og 06.00.

5. Klesvask

Klesvask i leiligheten er forbudt, såfremt det ikke benyttes godkjent opplegg før vaskemaskin. Før vaskemaskin installeres må styrets samtykke innhentes. Eieren vil bli holdt ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av vask i leiligheten i strid med denne bestemmelse. Ved tørking av tøy må en

forvisse seg om tilstrekkelig lufting, slik at fukt og råteskader unngås. Vaskemaskin og tørketrommel må ikke benyttes i rotiden, jfr. punkt 10.

6. Lufting

I den kalde årstid må vinduene aldri holdes åpne i lengre tid av gangen. Overdreven lufting og derav følgende sløsing med varmen er forbudt. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper eller sengetøy må ikke skje på balkong, fra vindu, eller i oppgang. Lufting av leilighet ut i oppgang er forbudt.

7. Balkonger

Har leiligheten balkong, plikter eieren å fjerne sne og is på denne. Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da skader ellers kan oppstå under vekslende værforhold.

8. Skadedyrplager

Det er strengt forbudt å mate duer eller for øvrig legge ut matrester eller annet som kan tiltrekke rotter.

9. Selskapelighet

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero i leilighetene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet utover kl. 23.00, skal beboerne av de nærmeste leiligheter varsles på forhånd. Musikkøvelser tillates ikke etter kl. 20.00, og heller ikke på søn/helligdager. Musikkanlegg må reguleres slik at de øvrige beboerne ikke sjeneres.

10. Alminnelige bestemmelser

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Sameierne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes.
- Kjellerdørene skal alltid være stengt.
- Hovedinngangsdør må alltid stenges når man går inn/ut.
- Lufting av oppganger skal kun skje i tiden fra 17.00 – 20.00 - Beboere med barn må påse at barna ikke smeller med dørene og at det ikke skrives eller tegnes på vegger i oppganger, kjeller eller på utvendige vegger. Foreldre er ansvarlige for sine barns skadeverk. Lek må ikke forekomme i kjeller eller oppganger.
- Ingen sameier må drive virksomhet eller foreta seg noe som kan skade gården, eller unødig sjenere de øvrige beboerne med støy, lukt, eller på annen måte.
- Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten sameiets skriftlige samtykke.
- For uforsiktig omgang med vann bærer leilighetens innehaver ansvaret.
- Eierne plikter å gi sameiets styre adgang til leiligheten/forretningen ved besiktigelse og til kontroll. - Ved fremleie plikter eieren å gi skriftlig melding til styret.
- Eieren blir erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordenen, eller av annen mangel på aktsomhet.
- Utvendig privat parabolantenne tillates ikke. Det henvises til benyttelse av gårdens kabelanlegg.

- Ved oppdagelse av skade/hæverk på gårdens fellesareal, lagring på dette, eller lignende brudd på vedtektene, kan sameiets styre kreve kostnadene dekket av den ansvarlige seksjonseieren. Styret har rett til å kreve kostnadene dekket gjennom husleien.

Sameiet Trondheimsveien 153 – 161

Mai 2023

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1985/67094-1/105
30.10.1985

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
SAMEIET TRONDHEIMSVeien 153-161
ORG.NR: 983 520 138
EIERSEKSJONSSAMEIET

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1936/1389-1/105
04.02.1936

BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1936/3069-1/105
10.03.1936

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/4338-1/105
22.04.1958

SKJØNN
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:83 BNR:157
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1985/67092-71/105
30.10.1985

ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1985/67092-70/105
30.10.1985

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 2
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 523/34588
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 74 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.