

Sameiet Krumgata 1

Vedtekter

Vedtatt i sameiermøte

den 26. april 2017

i medhold av lov om eieseksjoner

23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiets) navn er Krumgata 1. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 28.09.1988.
Sameiet består av 22 boligseksjoner eid av 22 seksjonseiere (heretter sameiere) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.06.2008.

2. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Sameiets håndbok for systematisk helse,- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS-arbeid), samt ordensregler gir utfyllende bestemmelser til disse vedtektene.

3. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

3.1. Generelt

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.
Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

3.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

3.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiemøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

3.3.2.Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Det skal til enhver tid foreligge en oppdatert oversikt over slik bruksrett, og alle områder, boder etc skal være merket med sameiers navn.

4. VEDLIKEHOLD

4.1. Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, banker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet. Utskifting av vinduer og inngangsdører tilhørende bruksenheten inngår i vedlikeholdsansvaret og påhviler den enkelte sameier.

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 av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Installasjoner av utstyr som er fast tilkoblet vann utenfor våtrom (rom med sluk) skal innbefatte montering av mengdeventil/aquastop. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for utstyr og maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Ved utbedring skal styret varsles uten unødig opphold. Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre seksjonseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran tidligere. Endringer som virker inn på fellesareal eller felles innretninger foretas for egen regning og risiko

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Balkong og terrasser vedlikeholdes i sin helhet av sameiet. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utgangsdør til balkong, men for øvrig sluk, gulvbelegg, inn- og utsiden av balkonger og terrasser Sameiere med balkong eller terrasse betaler en særskilt balkong avgift over felleskostnadene som kompensasjon fro at sameiet har overtatt vedlikeholdsansvaret også for den innvendige delen av balkonger og terrasser.

Sameiet er ansvarlig for at bruksenhetene er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forsikringsmessig stand. Boenheten skal ha røykvarsler. Boenheten skal ha slukkeapparat . Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere til enhver tid har aktivt batteri. Seksjonseier skal oppbevare slokkeapparat lett tilgjengelig i seksjonen, helst på hovedsoverommet. Seksjonseier skal sørge for foreskrevet egenkontroll av brannslukningsutstyret. Sameiet skal sørge for kontroll og service av brannslukningsutstyr iht forskrift og sameier plikter å rette seg etter føringer fra styret hva gjelder gjennomføring av

kontroll og service på brannslukningsutstyr. Unnlatelse fra dette gir styret rett til å gjennomføre nødvendige tiltak for sameiers regning.

Sameiet, ved styret, er ansvarlig for at det føres tilsyn med, og at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av kyndig personell på brannalarmsystemet. Sameier er ansvarlig for egenkontroll av sensorer og alarmer i egen seksjon, samt rapportere eventuelle skader eller feil som oppdages på anlegget umiddelbart til styret. Sameier plikter å dekke alle kostnader ved falske alarmer som dennes seksjon(er) har utløst.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, som veranda/balkong, varmeelementer i tilknytning til disse m.v. Sameieren har videre plikt til å fjerne snø og vann på de samme arealer.

4.2. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, herunder også snømåking/snøsikring, varme i takrenner og annet generelt vedlikehold.

Det er ikke tillatt å røyke i noen del av sameiets innendørs fellesareal.

Gjenstander må ikke hensettes på noen del av sameiets fellesareal, som for eksempel oppganger, loft eller kjeller, uten at det er merket tillatt av styret. Rømningsveier herunder brannbalkonger må ikke under noen omstendigheter blokkeres av gjenstander (sykler, møbler, inventar, barnevogner og lignende).

Styret og sameiermøtet kan innkalle til dugnad for å gjennomføre vedlikehold av fellesarealer, dog ikke arbeid som krever spesialistkompetanse. Sameiere som ikke deltar på dugnad kan belastes med et beløp som fastsettes ut fra dugnadsarbeidets omfang.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tre i kraft etter en måneds varsel. Sameiermøtet kan vedta gebyr til dekning av ekstra utgifter, og renter i henhold til forsinkelsesrenteloven (Lev om renter ved forsinket betaling, 17.12.1976) ved for sen innbetaling.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å innstallare særskilt måleutstyr.

6. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. SAMEIERMØTET

7.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen 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.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon og styremedlemmer har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

7.2. Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må sendes inn skriftlig til styret senest innen 21 dager før møtet.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap samt revisors rapport sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

7.3. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder og øvrige styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.4. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til nytt sameiermøte hvor saken fremmes på nytt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner (1997),
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

8. STYRET

8.1. Generelt

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
Styremedlemmer velges for og tjenestegjør i to år av gangen og styrets leder velges for og tjenestegjør i tre år av gange.

8.2. Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiemøte, kan tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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.

8.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

9. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller 27.

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

10. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Styret skal ha skriftlig søknad vedrørende større endringer i leiligheter, som oppussing av bad, fjerning av vegger, og ved alle endringer som får konsekvens for felles rør og avløp. Arbeid som innebærer at brannskiller brytes, er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten, med krav om ansvarlige foretak. Godkjenning og kopi av håndverksertifikat sendes styret.

Sameier skal varsle styret om alle planlagte oppusnings-, ut- og ombygningsarbeider i egen seksjon (hva, når og hvem som skal utføre arbeidet) og dokumentere dette ved kopi av kontrakt, avtale eller lignende. Ved arbeider i tilknytning til soilrør og stigerør (vannledning mellom etasjene) skal styret ha særskilt varsel slik at eventuell utskifting av slike rør kan foretas sammen med det planlagte vedlikeholdet. Styret har rett til å kontrollere at det varslede arbeidet er det som faktisk blir utført. Sameier skal levere kopi av attestert arbeid (arbeidet utført iht gjeldende lover og forskrifter) når arbeidet omfatter kritiske områder som våtrom, elektrisk anlegg, etasjeskiller (tak og gulv), vegger til tilstøtende brannceller (fellesområder og andre seksjoner), samt ved utskifting av ildsted.

Sameier som gjennomfører bygningstekniske justeringer eller utbygging av egen seksjon som krever godkjennelse av bygningsmyndighetene, skal alltid innhente styrets godkjennelse før en slik utbygging starter.

Eiere som gjennomfører større bygningstekniske justeringer som krever godkjennelse av bygningsmyndighetene, og som direkte påvirker andre eierseksjoner, fellesarealer eller i vesentlig grad fasade, skal godkjennes av et sameiermøte før en slik utbygging starter.

Dersom sameiere iverksetter utbygging uten å informere eller innhente nødvendige tillatelser, kan styret kreve utbygging omgjort og tilbakeført til opprinnelig stand for sameiers regning. Styret kan, dersom sameier ikke iverksetter slik tilbakeføring selv, beordre og bestille dette gjort for eiers regning.

Den eierseksjon som iverksetter utbygging er ved utbygging og i all fremtid økonomisk og prosjektmessig eneansvarlig for eventuelle skader som egen seksjon, andres seksjoner, fellesarealer, ytre gård eller naboer/forbipasserende, og som kan relateres til den aktuelle utbyggingen. Styret kan, dersom eier av seksjonen ikke iverksetter reparasjoner eller dekker økonomiske skader, beordre og bestille dette for eiers regning.

Styret kan sette som betingelse for at tillatelse til utbygging gis, at det og tinglyses en egen avtale mellom sameiet og den/de seksjon(er) som gjennomfører utbygging. Kostnadene ved en slik prosess skal dekkes av utbygger.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes far samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Sameiermøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Avfall, om det er løst, i sekk eller i container, skal ikke legges i sameiets fellesareal (loft, trappeoppganger, kjeller, bakgård), men fraktes direkte fra leilighet og ut fra sameiets område. Avfall

lagret på utsiden skal kjøres bort fortløpende, dvs løst avfall snarest mulig, i sekk avfall og containere etter hvert som sekkene/containerne blir fulle. Styret vil om nødvendig bestille transport for sameiers regning.

Forslag om å definere litt nærmere med tidsfrister for lagring av avfall. Generelt skal ikke avfall lagres lengre enn 14 dager, men ved full renovering kan andre tidsfrister ved rivningen avklares med styret.

11. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Sameieren plikter straks å melde til sameiet enhver skade som sameieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av sameiet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter sameieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar sameieren være å gi pliktig melding kan sameieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen. Sameieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som nevnt over. Er sameieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer sameier er ansvarlig for.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

Seksjonseieren plikter til enhver tid å ha en forsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenseksjon, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenseksjon og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

12. MISLIGHOLD

Sameieren må erstatte tap som følge av at sameieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller armen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som sameieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Sameieren svarer for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som sameieren er ansvarlig for. Ny eier av seksjon er erstatningsansvarlig i forhold til sameiet og andre sameiere på samme vilkår som sameier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Sameiet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. utover det som dekkes av de forsikringer sameiet har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes sameiets mislighold.

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

13. 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 ener tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

14. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. FORRETNINGSFØRER

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

16. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Tilstandsrapport

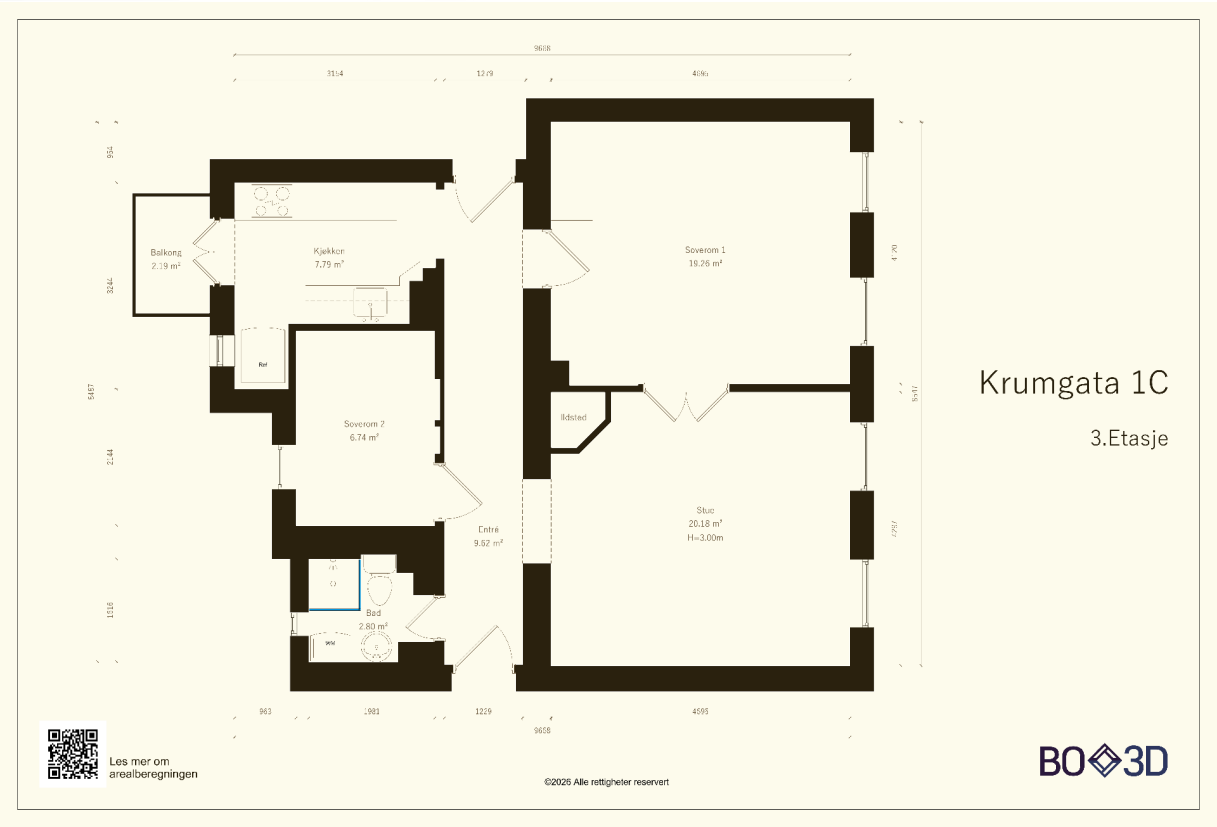
OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Krumgata 1 C, 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 208, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20463-2627 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YO1474

Foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO3D

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng
Uavhengig Takstingeniør
post@oslotakstogeiendom.no
454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Krumgata 1 C. Sentralt beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Bygning: 1898

Bygningen er oppført med grunnmur av mur/natursteinskonstruksjon. Ytterveggene er oppført i mur med pusset og malt fasade. Yttertaket har ukjent tekketype. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og har adkomst via offentlig vei.

Innvendig er det trapper mellom etasjene, etasjeskiller av bjelkelagskonstruksjon samt innvendige vegger oppført i teglstein og/eller treverk.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0303

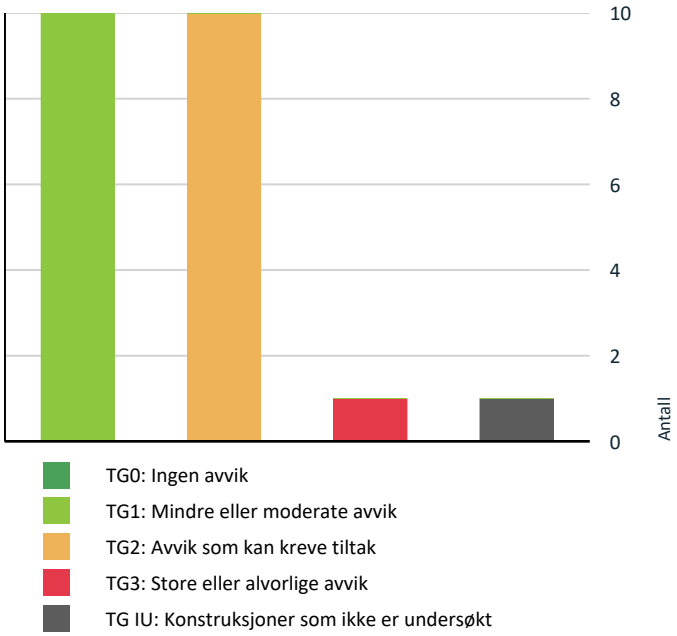
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Spiskammer er innlemmet i kjøkken.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Sammendrag av boligens tilstand

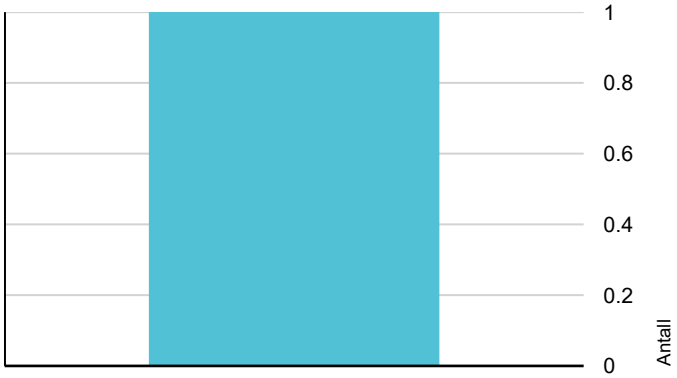
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0303

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder (bad)** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

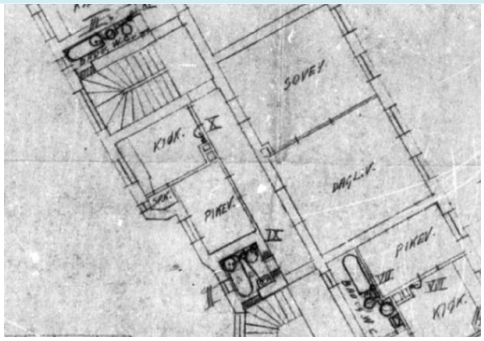
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0303



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2023.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med karm og rammer i treverk, utstyrt med 2-lags isolerglass fra 2022.

TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

Inngangsdører med brannklassifisering (B30).

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Omtrent vestvendt balkong på 2,2 kvm med utgang fra kjøkken. Balkong er oppbygget i stål, gulv dekket med terrassebord.

Rekkverkshøyde: 100 cm
Støtter/innfesting:
Ikke synlig fra balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, malt gulv og slipt heltregulv.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal

bruksslitasje. Det er registrert stedvis knirk i heltregulv.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bomlyd og sprekker i fliser i entré.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av fliser med bomlyd og sprekker i entré for å unngå at flisene løsner eller at det oppstår ytterligere skader over tid. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for løse fliser, skader i flisfuger og redusert levetid på gulvoverflaten.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må forventes normal bruksslitasje i boligen, herunder merker etter oppheng samt øvrige bruksmerker. Enkelte synlige merker er registrert, hvilket er normalt for en brukt bolig og er derfor vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekker i enkelte takflater.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i takflatene bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av overflatene. Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det føre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stort soverom:
Lokalt avvik er målt til ca: 6 mm
Totalt avvik er målt til ca: 16 mm

Målinger er utført i stue:
Lokalt avvik er målt til ca: 7 mm
Totalt avvik er målt til ca: 12 mm

I eldre bygg er forekomst av enkelte skjevheter ikke uvanlig.
Det gjøres oppmerksom på at vurderingen kun omfatter to rom i etasjen, i henhold til NS3600.

Radon

Beskrivelse

Ved boliger fra og med 3. etasje over bakkenivå, er det ikke påkrevd med radontiltak i henhold til strålevernforskriften.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Oppmurt ildsted i stue.

Pipe og ildsteder er ikke testet eller vurdert i denne rapporten. Det er ikke opplyst om feil ved ildsted. Kontakt styre for ytterligere informasjon ang pipeløpet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilerte dørblader.

Det må påregnes normal slitasje på dører som følge av alder og vanlig bruk.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte skjevheter i dører.

Konsekvens/tiltak

• Dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre unødig slitasje på dørblad, karm og terskel. Dersom tiltak ikke utføres, kan det over tid oppstå skader som krever mer omfattende utbedringer.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: Ca 2012 i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke.
Arbeid utført av: Ukjent.

Vær oppmerksom på at det ikke foreligger dokumentasjon, og at byggeår for badet derfor ikke kan bekreftes.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst. Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Overflater med mikrosement på flislagte vegger og malt tak med innfelte downlights.

Det er ikke mikrosement på fliser bak vaskemaskin og servantskap.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vindu plassert i dusjson er særlig utsatt for direkte vannsprut og fuktpåvirkning. Dersom vinduet ikke er utført med fuktbestandige materialer og tilstrekkelig tetting, kan dette føre til svelling, råtedannelse og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp, og det bør vurderes bruk av fuktbestandig vindu eller tilpasset beskyttelse for å hindre vanninntrengning. Jevnlig kontroll anbefales.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Mikrosement på flislagt gulv.

Fall er målt med håndholdt vater/digitalt vater/krysslaser. Utenfor dusjsonen er det utført stikkprøvekontroll i minst 2 retninger i henhold til NS3600.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tettesjikt vegger: Ukjent, kan ikke konstateres.
Tettesjikt gulv: Smøremembran, synlig klemt mansjett i sluk.
Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til flis ved dørterskelen er 13 mm.

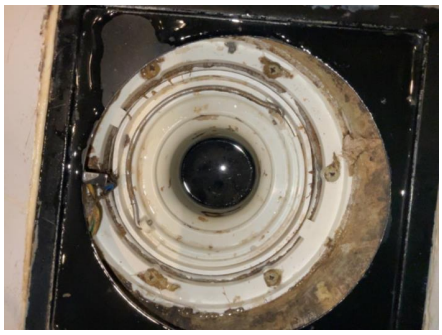
Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

• Det er ingen informasjon eller synlig tettesjikt på vegger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell kan føre til økt risiko for vannlekkasjer ut av våtrommet og skade på tilstøtende konstruksjoner.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på tettesjikt på vegger, eller utførelsen bør undersøkes nærmere av fagperson.
Konsekvensen av manglende informasjon eller synlig tettesjikt er økt risiko for at veggene ikke er tilstrekkelig beskyttet mot fukt, noe som kan føre til skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

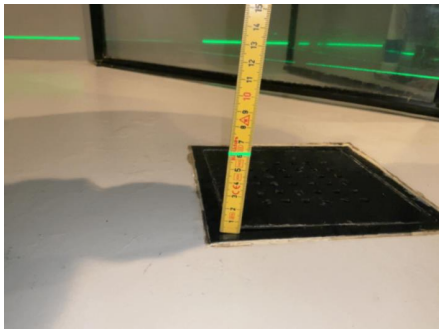
Tilstandsrapport



Sluk



Høydeforskjell (flis ved terskel)



Høydeforskjell (ved sluk)

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

3 ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler ved åpning av vindu.

Vurdering av avvik:

• Rommet har utilstrekkelig ventilasjon. (Det er kun ventilasjon gjennom åpning av vindu)

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved å montere elektrisk avtrekk i yttervegg og tilluft. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til forhøyet fuktighet, dårlig inneklima og økt risiko for sopp- og fuktskader.

Kostnadsestimat er gitt for elektrisk avtrekk i yttervegg dersom dette er mulig. Kostnader for andre løsning kan variere. Vær klar over dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk på badets overflater utføres i utsatte områder, med referanseverdi fra tørr sone. Tilstøtende vegger fra naborom undersøkes med fuktsøk. Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier. Fuktsøk utføres med Protimeter MMS2.

Våtrom har generelt høyere skaderisiko enn andre rom, da sviktende tettesjikt og fukt ofte ikke er synlig før skaden har utviklet seg over tid. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner (mur).

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og kompositt benkeplate.
Veggflater over benkeplate med malte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med vannvakt, platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn og oppvaskmaskin.

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det er ukjent alder på kjøkkenet, vurdering av komfyrvakt er derfor ikke utført. Montering av komfyrvakt anbefales på generelt grunnlag.

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator nedfelt i platetopp med kullfilter.
Oppdriftsventil i rommet.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
• Kjøkkenet mangler tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.

Kullfiltervifte renser noe av luften og sender luften tilbake til rommet. Dette tilfredsstiller ikke dagens krav til forsert avtrekk. Det vil si at luften skal ut av bygget.
• Det bør etableres tilfredstillende tilluft til kjøkkken, f.eks. luftespalter i vindu/vegg dersom mulig. Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger bestående av rør i rør system og kobberrør.

Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Tilstandsrapport

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringe er skjult.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Fordelerstamme er ikke plassert i tett fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.
• Manglende tett fordelerskap gir redusert lekkasjesikring ved eventuelle rørlekkasjer. Det bør etableres egnet fordelerskap eller tilsvarende løsning som leder lekkasjevann til sluk.



Fordelerstamme

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør på kjøkken og bad i plast.

Synlig avløpsrør i støpejern. Avløpsrør er i følge eier fornyet med innvendig strømpe.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.
Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.
Det er ikke registrert avvik på tilluftsløsning i forhold til krav ved byggeår.

TG 1 Varmtvannsbereder (kjøkken)

Beskrivelse

Varmtvannstank på 22 liter plassert på kjøkken.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Ja, vannvakt.

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Tilstandsrapport



Produktinformasjon

TG 2 Varmtvannsbereder (bad)

Beskrivelse

Varmtvannstank på 76 liter fra 2021 plassert i himling på bad.

Direkte tilkobling av el: Ja
Lekkasjesikring: Nei

Vurdering av strømtilkobling er gjort ut i fra dagens regler.
Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Manglende avrenning fra varmtvannstank kan føre til vannskader ved lekkasje eller overløp. Det bør etableres tilfredsstillende avløp eller lekkasjesikring.



Produktinformasjon

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap plassert: I entré og oppgang.

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Det er varmekabler på badet. De fungerer.

Tilstandsrapport

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Spørsmål til eier/representant for eier: Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre: Ukjent.

Svarer eier eller representant for eier sier at sikringene ofte løses ut, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei.

Svarer eier eller representant for eier at det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget, eller er det ingen til stede som kjenner til dette: Nei.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Sikringsskap



Tavle

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget kan ha feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

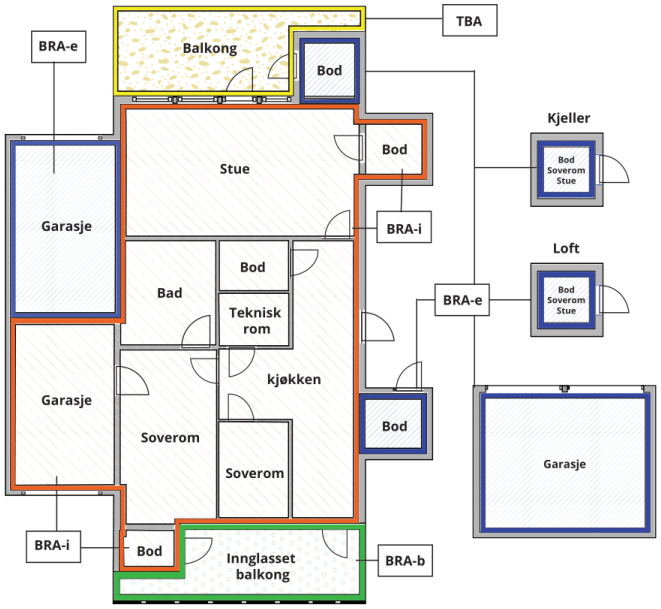
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Leilighet H0303

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	73			73	2
Loft		7		7	
SUM	**73**	**7**			**2**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré/gang, bad, soverom 1, kjøkken, soverom 2, stue		
Loft		Bod	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i forskrift til avhendingsloven. Bra-e er oppmålt med håndholdt lasermåler.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,99m

Bod på loft på 7 kvm. Bod er merket med: 13
Bod i kjeller med gulvflate på 7kvm. Takhøyde på 1,82m Bod er merket med: S13

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Spiskammer er innlemmet i kjøkken.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Pål Erik Bratlie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	208		13		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Krumgata 1 C

Hjemmelshaver
Bratlie Pål Erik

Kommentar
Det er ikke innhentet informasjon fra forretningsfører. Henviser til megler ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	06.09.2026	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.09.2026	Egenerklæringsskjema	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Krumgaten 1

Møtedato: 24.04.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Teamsmøte

Til stede: 11 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Jan Georg Tunes.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Georg Tunes foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Bendik Hoff Hjort foreslått. Som protokollvitne ble

   Christophe Cunen-Classens foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Godkjenning av revisors honorar for 2023**

   Honorar til revisor for 2023 godkjennes.

   Vedtak: Godkjent

---

7. Vedtektsendringer punkt 5.2

Vedtektsendringer i punkt 5.1 og 5.2 diskutert på årsmøte 2022 foreslås vedtatt.

Vedtak: Godkjent enstemmig

8. Oppgradering av soilrør – finansiering

Forslag til vedtak: Prosjektet finansieres i en kombinasjon av låneopptak og innbetaling fra sameierne ved at det gis anledning til å ikke delta på felles låneopptak ved å betale inn sin andel innen en angitt dato. Styret avklarer lånekostnader og søker om lån innen 19. mai. Frist for innbetaling av egenandel (for de som ikke skal delta på lånet) settes til 12. juni.

Vedtak: Godkjent

---

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Bendik Hoff Hjort foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Anne Wisløff foreslått.
Vedtak: Begge valgt enstemmig

Fremmøteliste for Sameiet Krumgaten 1 (4087)

Leil.nr.	Fornavn	Etternavn	Til stede	Fullmak
00014	Kristoffer Andreas	Aamodt	x	
00001	Jan Georg	Tunes	x	
00013	Aron	Solberg	x	
00002	Synne	Sandø	x	
00018	Louise	Kroken	x	
00020	Bendik Hoff	Hjort	x	
00008	Vår Helene	Grova	x	
00010	Anne	Engebretsen	x	
00021	Christophe	Cunen-Classens	x	
00004	Richard	Abrahamsen	x	
00017	Sjur Eilif	Skjæveland	x	
00017	Anne	Wisløff		
00012	Asbjørn Håland	Wee		
00020	Aurora Helene	Tjelflaat		
00002	Sander	Sørensen		
00009	Paul Kristian	Strøm		x
00018	Konrad Eilertsen	Skogen		
00005	Thorvald	Rogne		
00015	Marius	Malmer		
00003	Unni Martine	Lervik		
00011	Anders Myren	Leistad		
00022	Harald Wiborg	Karlsen		
00006	Elise Kaaijk	Jenssen		
00014	Maria Ulrikke J	Heiberg		
00019	Per	Haga		
00016	Miriam	Eriksen		
00007	Øyvind	Abusdal		

Møtet ble hevet kl.: 19:50. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Jan Georg Tunes/S

Fører av protokollen
Navn: Bendik Hoff Hjort/S

Protokollvitne 1
Navn: Christophe Cunen-Classens

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jan Georg Tunes	Krumgata 1 D	Ikke på valg
Styremedlem	Bendik Hoff Hjort	Krumgata 1 B	2 år
Styremedlem	Anne Wisløff	Krumgata 1 A	2 år

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Nabolagsprofil

Krumgata 1C - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	4 min 0.3 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 1.1 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	10 min 0.9 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

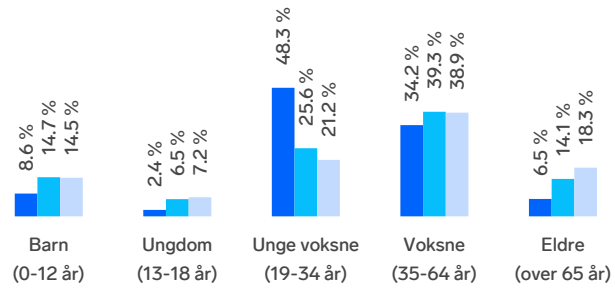
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	3 min 0.2 km
Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Bunnpris Bislett Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Kiwi Wm.thranesgate	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

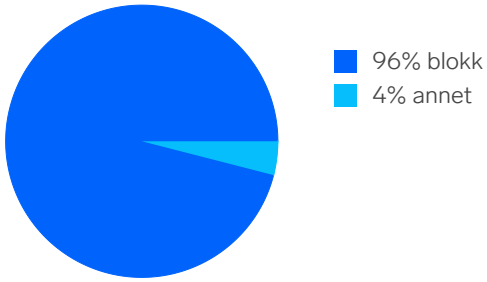
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Lille bislett Ballspill, sandvolleyball	3 min 0.3 km
Nye Bislett stadion, innendørs friidrett Aktivitetshall, fotball, friidrett	5 min 0.4 km
SATS Bislett	5 min
Treningshuset	8 min

Boligmasse



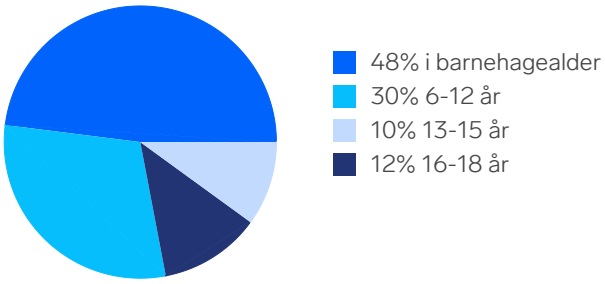
«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

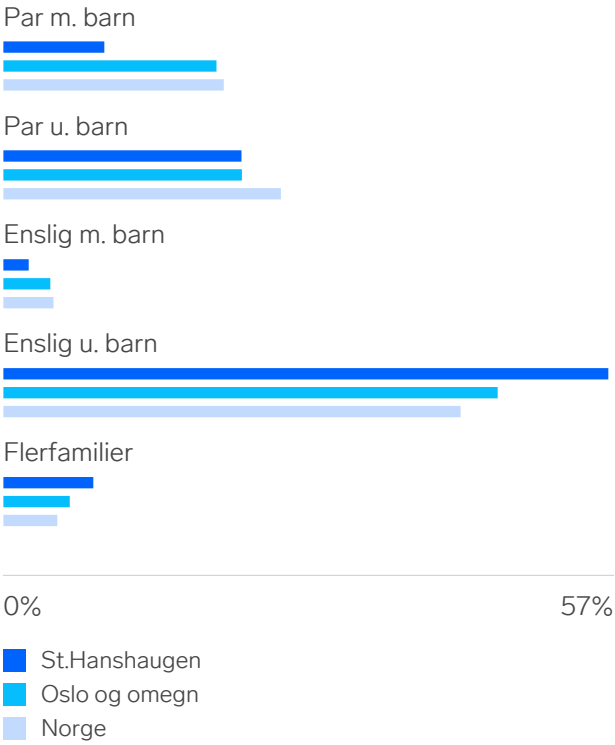
Varer/Tjenester

St.Hanshaugen Senter	9 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



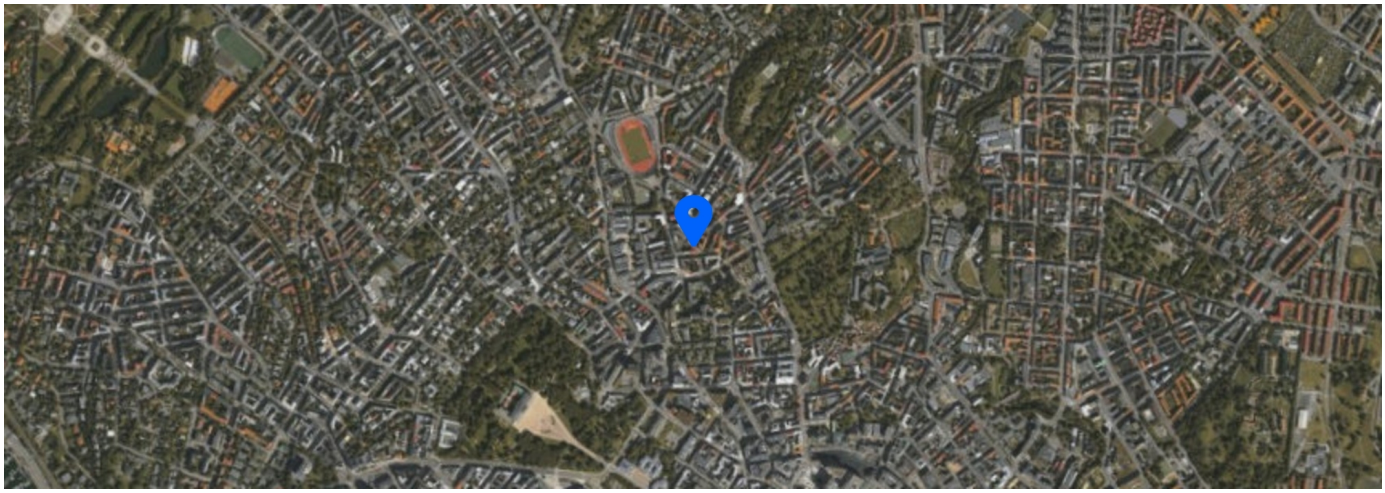
Familiesammensetning

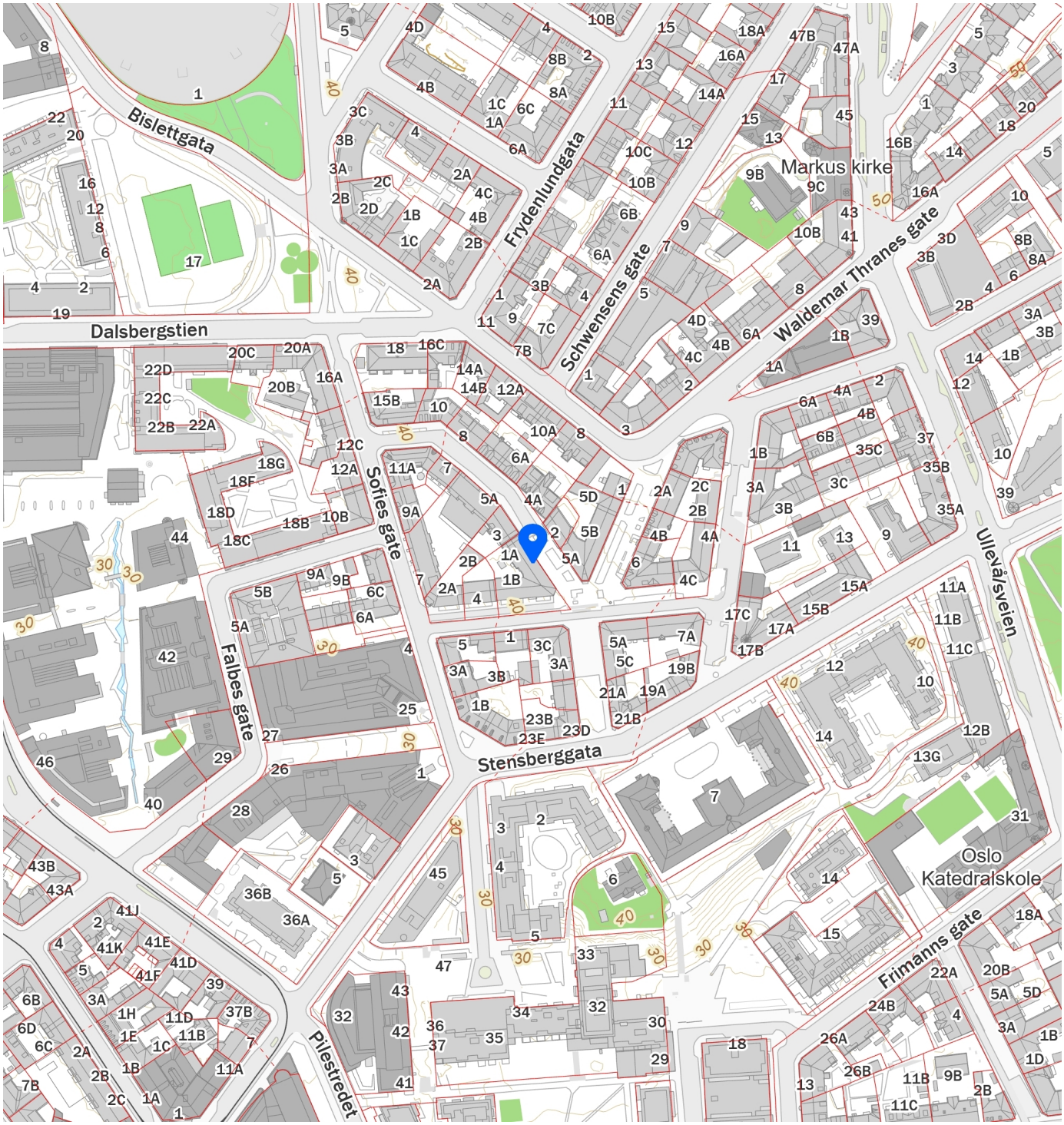


Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260493
Addresse	Krumgata 1 C		
Postnr.	0170	Sted	OSLO
Selgers navn	Pål Erik Bratlie		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1.10.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er trukket strømpe avløpsrør i blokken som ble ferdigstilt i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det ble gjennomført i regi av sameiet og dokumentasjon finnes der.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygård fra 1896, noe skjevhet må regnes.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.09.2026

Signert av *Pål Erik Bratlie*

Initialer selger:
P B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978600573, KLIENTNR. 4087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 413 467	1 274 288	1 275 948	1 632 651
Andre inntekter		0	0	0	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 413 467**	**1 274 288**	**1 275 948**	**1 635 651**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-10 931	-9 878	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-48 210	-46 355	-46 500	-45 000
Konsulenthonorar		-3 495	-1 091	-1 500	0
Drift og vedlikehold	4	-1 624 426	-374 011	-136 200	-155 784
Forsikringer		-154 684	-157 597	-189 000	-171 566
Kommunale avgifter	5	-379 497	-349 519	-395 000	-370 456
Kostnader sameie		-15 625	-18 750	-19 000	-24 000
Energi/fyring	6	-20 489	-22 541	-30 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-106 684	-98 802	-105 000	-94 138
Andre driftskostnader	7	-69 789	-65 521	-69 500	-103 167
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 433 828**	**-1 144 066**	**-1 001 700**	**-1 015 111**
DRIFTSRESULTAT		**-1 020 361**	**130 222**	**274 248**	**620 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	16 971	15 893	0	3 000
Finanskostnader	9	-206 924	-169 771	-156 000	-238 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-189 954**	**-153 878**	**-156 000**	**-235 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 210 315**	**-23 656**	**118 248**	**385 540**
Overføringer:					
Udekket tap:		-1 210 315	-23 656		

SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978600573, KLIENTNR. 4087

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 929	4 779
Forskuddsbetalte kostnader		34 142	32 814
Driftskonto OBOS-banken		400 901	132 767
Sparekonto OBOS-banken		412 184	398 292
SUM OMLØPSMIDLER		**881 155**	**568 652**
SUM EIENDELER		**881 155**	**568 652**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	10	-2 724 955	-1 514 641
SUM EGENKAPITAL		**-2 724 955**	**-1 514 641**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	3 535 043	2 032 272
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 535 043**	**2 032 272**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		53 517	22 184
Leverandørgjeld		16 235	27 949
Påløpte renter		1 316	888
SUM KORTSIKTIG GJELD		**71 068**	**51 021**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**881 155**	**568 652**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.04.2026
Styret i Sameiet Krumgaten 1

Jan Georg Tunes Marius Malmer Jonas Vetlesen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkongtillegg stor	8 592
Ekstra innbetaling	50 004
Terrasseavgift	4 920
Balkongtillegg liten	5 724
Felleskostnader	715 559
TV/Internett	255 816
Fasadelån	206 580
Lån 2	102 648
Lån soilrør	63 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 413 467**

NOTE 3

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 931
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 931**

NOTE 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-1 556 071
Drift/vedlikehold VVS	-4 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 419
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 150
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 624 426**

NOTE 5

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-242 968
Feie- og tilsynsgebyr	-5 346
Renovasjonsgebyr	-131 183
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-379 497**

NOTE 6

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-20 489
SUM ENERGI / FYRING	**-20 489**

NOTE 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-219
Diverse utstyr	-1 454
Vakthold	-1 640
Renhold ved firmaer	-55 790
Andre driftskostnader	-368
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 000
Andre kontorkostnader	-420
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 701
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-69 789**

NOTE 8

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 142
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 892
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	759
Andre renteinntekter	1 178
SUM FINANSINNTEKTER	**16 971**

NOTE 9

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-34 579
Pantegjeldsrenter	-114 129
Pantegjeldsrenter	-58 181
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-206 924**

NOTE 10

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2010	-1 182 576	
Nedbetalt tidligere	700 719	
Nedbetalt i år	67 051	
		-414 806
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-1 852 747	
Nedbetalt tidligere	302 332	
Nedbetalt i år	88 594	
		-1 461 821
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-1 666 688	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 272	
		-1 658 416
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 535 043**



Sameiet Krumgaten 1

16. april 2024

Alle sameiere og beboere i Krumgata 1

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 24. april 2024 kl 1800

Styret ønsker alle sameiere i sameiet velkommen til Årsmøte 2024

Hvem som kan delta på Årsmøte:

- Alle beboere i sameiet kan delta på Årsmøtet.
- Alle sameiere har rett til å være med på Årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett.
- Det er en stemme pr seksjon.
- Sameiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i Årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rette til å ta med rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom Årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Fullmakt levers i utfylt stand til styreleder innen oppstart av Årsmøtet, se vedlegg 1 i dette dokumentet.

Tid og sted

Styret vil med dette kalle inn til Årsmøtet 2024 den 24. april, klokken 1800. Møtet vil bli gjennomført som Teams-møte, samt ved oppmøte hos styreleder i Krumgata 1D.

Innkalling på Teams sendes ut i egen ekspedisjon.

Dagsorden

1. Konstituering
    a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
    b. Godkjenning av innkallingen
    c. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
    d. Valg av møteleder
    e. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier til å medundertegne protokollen
    f. Godkjenning av dagsorden
2. Styrets årsrapport – se vedlegg 2.
3. Årsregnskap 2023 med revisors beretning – se vedlegg 3
    a. Godkjenning av styrets honorar for 2023
    b. Behandling av årsregnskap 2023
    c. Behandling av revisors beretning – se vedlegg 4
    Denne er p.t. ikke mottatt. Ettersendes.
4. Godkjenning av revisors honorar for 2023. (Pga antall seksjoner er det krav om revisor. Revisors honorar godkjennes «etter regning» – en proforma sak).
5. Informasjonssaker fra styret:
    a. Bruk av Vibbo.
    b. Nøkler, dørtelefon og merking av postkasser
    Det er gjort forsøk på endinger på dørtelefonene som da har medført at deler av systemet er satt ut av funksjon. Styret vil gjennomføre en sjekk på hvor det faktisk ringer (og ikke ringer) før installatøren kommer for å reprogrammere systemet.
    c. Søppel i bakgården og levering
    d. Renter.
    Effektiv rente på lån er nå 8,5%. Innskudd 3,6%.
    e. Telenor avtalen
    Hva skjedde med de 20 ekstra poengene vi skulle få.
    f. Dugnad mai 2024
    g. Sykkelparkering
    h. Bruk av fellesområder for lagring

i. VVS kontroll
Det utføres årlig VVS kontroll i 3 – 4 leiligheter. Det er svært viktig at feil og mangler følges opp av de respektive eierne så fort som mulig.

j. Brannslukkere og røykvarslere
Brannslukkere og røykvarslere som er inne i leilighetene hadde 5-års kontroll i 2021. Røykvarslere og sirener som er knyttet til felles brannvarslingsanlegg ble i 2019 kontrollert i alle leiligheter og funnet i orden.

k. Brannalarm – stoppe utrykning
Hvordan unngå å få "bot" for falsk alarm med tilhørende utrykning fra Brannvesenet.
Ring 110 og oppgi at du ønsker å stoppe utrykning i forbindelse med utløst brannalarm i Krumgata 1.
Kodeord er Krumgata 1.

Det er svært viktig at den som ringer har kunnskap om:

i. årsak til alarm
ii. at det ikke er en reell alarm
iii. kan tilbakestille alarmen
iv. kan oppgi kontakt info til operatør 110.
v. Kontaktinfo er; Navn, Adresse, Seksjonsnummer, Telefonnummer det ringes fra.

l. Vedlikehold av endevegg
Byggets møne og endevegg langs Dovregata må sannsynligvis beskyttes med ny murpuss. Dette skulle planlegges inn på budsjettet for 2024. Det har ikke lyktes styret å få på plass kostnadsoverslag og det jobbes videre med dette.

m. Gjerdet mot naboene
Styret er i samtaler med nabogården om en oppgradering av gjerdet mellom eiendommene, samt om en mulig felles hekk av trær/busker som ikke blir mer enn ca. 2 – 3 meter høye. Helst noe som er eviggrønt og ikke gir for mye bøss.

n. Oppgraderinger av gatetunet
Kommunen har en plan for delvis oppgradering av området utenfor Krumgata 1, Ruth Meyers Plass og muren langs Dovregata.
Kommunen avholdt en ide-dugnad den 16 juni 2022. Etter dette har vi ikke hørt noe fra dem.

o. Lekkasje fra tak/piper oppgang B (H Karlsen) er nå gjennomført.

6. Saker for beslutning på Årsmøtet

    a. Innmeldte saker.
    Det er ikke meldt inn saker til Årsmøtet.

    b. Valg av nye styremedlemmer.
    Tore Flikka har flyttet og solgt sin andel. Erstatning må velges.
    Bendik Hjort har sittet i 2 år, og må velges på nytt.
    Jan G Tunes har 1 år igjen av sin periode.

    Har du lyst til å sitte i styret så si i fra - vi trenger å være 3 stk for å få en fin arbeidsfordeling i styret.

    c. Saker fra styret
        i. Oppdaterte vedtekter – se vedlegg 5.
        Vedtektene med tilhørende vedlegg - dvs Ordensreglene og Internkontrollhåndboken er oppdatert iht vedtak på forrige Årsmøte. Behov/ønske for endringer kom ifm at det skal bygges balkonger i bakgården.
        Endringen er primært en presisering av vedlikeholdsplikten av balkongene, bruk av grill på balkong – kun gass.
        Se vedlegg x.
        ii. Oppgradering av soil rørene i sameiet.
        Det er tidligere gjennomført videoinspeksjon og spyling av disse rørene uten at det er avdekket feil, men nå er ett av rørene i oppgang c sprunget lekk, og undersøkelsene knyttet til dette viser at det er behov for utbedring. Som et strakstiltak har styret rehabilitert begge soil-rør stammene i denne stakken av leiligheter fra loft til kjeller. Denne stakken er nå ferdig renovert.
        Behovet er tilsvarende for øvrige "stakker" av leiligheter – totalt 8 soil-rør, samt bunnledninger og uttrekksrør for spillvann for hele gården.
        Det foreligger en kommende utgift i størrelsesorden 1,7 mill kr ifm vedlikeholdsbehov av disse rørene.
            1. Finansiering.
            Totalt har sameiet en lånebyrde på 2.2 mill kr.
            Maksimal lånebyrde er 2xG per seksjon = 44G totalt i sameiet, 1 G = 118.620 kr.
            Maksimal lånebyrde for sameiet = 5 219 280 kr.
            Lån per i dag 2 139 551 kr.
            Tilgjengelig for lån 3 079 729 kr.

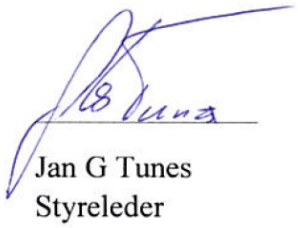
            <u>Forslag til vedtak.</u> Prosjektet finansieres i en

kombinasjon av låneopptak og innbetaling fra sameierne ved at det gis anledning til å ikke delta på felles låneopptak ved å betale inn sin andel innen en angitt dato.
Styret avklarer lånekostnader og søker om lån innen 19 mai. Frist for innbetaling av egenandel (for de som ikke skal delta på lånet) settes til 12. juni.

2. Gjennomføring
Hver «stakk» med leiligheter (leilighetene som ligger over hverandre fra 1.etasje til loft) har 2 soil-rør med tilhørende tilførselsrør fra vask, dusj og toalett.
Oppgraderingen gjennomføres stakk for stakk. Det re 2 mulige alternativer for oppgradering – bytte ut eksisterende rør, eller forsterke eksisterende rør.
For å unngå at det må rives ned for mye vegger på bas og kjøkken, samt for å redusere de totale kostandene har anbefaler styret at oppgraderingen gjennomføres ved å forsterke eksisterende rør. Dette gjøres evd i skyte inn en glassfiberstrømpe som forsterkes med 4 mm epoxy. Holdbart i 40 år. Deretter kan prosessen gjentas.
Arbeidet tar en uke per stakk, og man vil i den tiden ikke ha tilgang på vann.
<u>Forslag til vedtak.</u> Styret avtaler snarest tid for gjennomføring, men ikke før etter sommerferien – helst i august/september.

iii. Justert budsjett 2024
Styret justerer budsjettet ift størrelsen på det nye lånet og hvem som skal delta på lånet når dette er klart – tentativt august.

7. Bekjentgjørelse – senest en uke etter gjennomført møte



Jan G Tunes
Styreleder

Vedlegg 1

Sameiet Krumgata 1

Fullmakt

Undertegnede gir herved_____
fullmakt til å stemme på mine vegne på Årsmøtet den 25.mai 2023 i Sameiet Krumgaten 1

Sted_____, dato _____2023

_____
Signatur



Sameiet Krumgata 1

ÅRSRAPPORT 2023

FOR SAMEIET KRUMGATEN 1

1. Virksomhetens art og hvor den drives

Sameiet består av 22 seksjoner iht oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.06.2008. Sameiet har som hovedformål å gi beboerne bruksrett til bolig i selskapets eiendom. Sameiet ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978 600 573. Gårds- og bruksnummer er hhv 00217 og 0208.

2. Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets utvikling og stilling, samt resultatet av virksomhetsåret for 2023.

3. Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og budsjettet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Sameiets årsregnskap for 2023 er gjort opp med et overskudd på kr 270 890. Sameiet har negativ egenkapital på kr 1 490 984.

Disponible midler ved utgangen av 2023, dvs omløpsmidler minus kortsiktig gjeld og kundefordringer, utgjorde kr 805 762. Den økonomiske situasjonen er derfor tilfredsstillende og sameiet har en sunn drift.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat framkommer i resultatregnskapet og er overført til konto for egenkapital.

Det vil hele tiden være behov for mindre eller større vedlikeholdsarbeider i gården. Det er derfor styrets holdning at midler til vedlikehold fortsatt bør opparbeides på nåværende nivå i årene fremover slik at sameiet har et økonomisk fundament for å styre etter en langsiktig vedlikeholdsplan.

4. Arbeidsmiljø og honorarer

Selskapet tilstreber et godt arbeidsmiljø i styret. Selskapet har ingen ansatte og har derfor intet sykefravær.

Styret

Sameiet hadde i 2023 et styre som har bestått av styrets leder og tre styremedlemmer. Rollen som styreleder har vært dekket av Jan Georg Tunes i hele 2023. Dagens styre består av 3 medlemmer hvor 3 er menn. Styrets leder er mann.

Det er ikke utbetalt styrehonorar.

Styret har e-post: krumgt_1_sameie@styrerommet.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer og styreinstrukser for styrearbeidet som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvaret knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt og håndtering av utbetalinger. Instruksverket går mer i detalj på de ulike oppgavene og setter krav til bla HMS-rapporteringen.

Forretningsfører og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS (ved HBRI) i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører stilles av HBRI. Sameiets revisor er BDO.

Vaktmester

Sameiet har ikke hatt vaktmestertjenester siden 2018. Behovet dekkes ved at styrets medlemmer håndterer dette.

Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper om vask av oppgangene. I tillegg har sameiet gjennom samme firma avtale om mattebytte ved alle innganger til oppgangene.

Kraft og nettleie

Kraft og nettleie for sameiets fellesanlegg kjøpes fra Fjordkraft. Styret vurderer årlig om det er grunnlag for å skifte kraftleverandør.

Forsikring

Sameiet er forsikret i IF Forsikring. Police nummer er 978600573 SAMEIET KRUMGATEN 1.
Forsikringen dekker ikke skade på innbo (TV, møbler, klær, osv).
Den enkelte beboer må selv sørge for å tegne egen forsikring for dette.

Skadedyr

Sameiet har ikke etablert en løpende avtale med noe bestemt firma, men gjennom forsikringen vil det bli anvist godkjent selskap hvis behov. Hvis det oppdages skadedyr i leiligheten skal styret varsles umiddelbart slik at det blir iverksatt tilstrekkelige tiltak.

Nøkler

Sameiet fikk nytt elektronisk nøkkelsystem i 2016 for alle dører inn til bakgård, oppganger, kjeller og loft. Nøklene forvaltes av styreleder/styret. Det ble også montert automatisk portåpner/-lukker på gangport ut fra bakgården. Systemet er levert av Assistent Partner (Drammen).

Porttelefon

Sameiet fikk ila 2016 installert nytt porttelefonanlegg. Systemet er levert av, og kontrolleres av Assistent Partner (Drammen).

Rammeavtale for VVS

Sameiet har rammeavtale for VVS tjenester med Rørleggersentralen AS. Denne avtalen innebærer blant annet at sameiet årlig gjennomfører VVS kontroll i 4 – 5 leiligheter (ikke alle på en gang hvert 5. år) til en langt lavere kostnad enn tidligere. I tillegg kontrolleres sameiets felles VVS system årlig.

Brannsikringsutstyr

Sameiet har brannalarmanlegg med sensorer i alle seksjoner og i fellesområder. Det er i tillegg til alarmklokkene i fellesområder, montert sirener i hver seksjon. Videre er det montert røykvarslere i alle soverom og det er utplassert ett brannslukningsapparat i hver seksjon, samt i 1. og 4. etasje i alle oppganger.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers/beboers ansvar å sørge for tilsyn og gjennomføre egenkontroll slik at utstyret inne i seksjonene er i orden. Dersom utstyr er defekt meldes dette til styret.

Brannalarmanlegget, nøkkelsafe, brannslukkere og røykvarslere kontrolleres iht krav i forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn. Brannvarslingsanlegget er koblet dirket til Oslo Brannvesen.

Det er gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget og brannslukkere iht gitte regelverk.

Brannalarmanlegg

Brannalarmanlegget er levert av Elektro-Nytt AS. Firmaet forestår årlig pålagt kontroll av anlegget, samt evt utbedringer av feil eller skader. Anlegget er koblet til Oslo Brannvesen (110 -sentralen) for automatisk varsling. Denne tjenesten administreres av Alarmkontoret.

Alarmoverføringen fra anlegget og til 110-sentralen er et abonnement fra Safetel.

Nøkkelsafen kontrolleres og vedlikeholdes av KeyLink

Røykvarslere og brannslukkere

Pålagt kontroll og service av røykvarslere satt opp av sameiet, brannslukkere i fellesområder , samt en brannslukker i hver seksjon utføres av Aktiv Brannvern. Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av dette utstyret, ref internkontrollhåndboken punkt 7 Brannsikkerhet, samt bidra til at kontroll og service kan gjennomføres iht varslet tidspunkt.

Nye optiske røykvarslere ble montert i alle soverom i alle leiligheter i 2021. Med mindre det oppstår feil på røykvarsleren byttes ikke disse før om 10 år (2031).

Huseiernes Landsforbund

Sameiet er medlem i Huseiernes Landsforbund (HL). Gjennom dette medlemskapet har både sameiet og den enkelte sameier tilgang på en rekke rabatter på ulike tjenester, dvs at den enkelte få rabatter på en rekke ting; strøm, forsikring, drivstoff, etc. Se internettside for detaljer. Pga at det er sameiet som er medlem må evt søknader fra sameiere til HL om å tiltre en rabattordning gå via styreleder.

Rammeavtale for elektrisk installasjon og arbeid

Sameiet har rammeavtale for elektrisk installasjon og arbeid med elektrikerfirmaet ABMAS elektro.

Avtalen er ikke på noen måte bindende for sameiet– dvs at sameiet står helt fritt til å bruke det el.firmaet som er ønskelig. Beboere og sameiere omfattes av avtalen for oppdrag i Krumgata 1. Elvern og elektronytt

Kabel-TV og internett

Telenor er leverandør av internett og TV. Forbindelse med overgang fra Telia til Telenor i 2021 ble det installert fiber i hele sameiet. Grunnpakken betales over felleskostandene. Ytterligere oppgradering av TV-leveransen, samt andre tjenester fra Telenor er den enkelte beboer/sameiers ansvar.

HMS – Intern kontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. De mest sentrale og viktigste lovene er:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Lov om brann- og eksplosjonsvern
- Lov om forurensning
- Lov om arbeidsmiljø

Intern kontroll innebærer at sameiet er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar intern kontrollen med hensyn til blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.

Beboere/seksjonseiere har plikt til å foreta nødvendige egenkontroller på f eks det elektriske anlegget.

Sameiets HMS-håndbok beskriver i detalj hvem som har hvilket ansvar, hvilke krav som gjelder og hvordan dette arbeidet drives.

5. Ytre miljø

Selskapets har ikke drift som forurenser det ytre miljø. Ytre miljø er tatt vare på ved at det jevnlig har vært dugnader hvor søppel og annet avfall fjernes.

6. Styrets arbeid

I 2023 har styret gjennomført 3 styremøter og 1 årsmøte, samt en dugnad. Styret har i stort jobbet med HMS-relaterte forhold i sameiet, samt gjennomføring av vedlikeholdsplan for 2023. Aktivitetene i sameiet, herunder styremøter planlegges og gjennomføres relatert til årlig aktivitetsplan. Aktiviteter varsles iht sameiets varslingsplan.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

I 2010 utarbeidet styret et komplett HMS system. Dette har blitt fulgt opp i 2023.

Målsetning for HMS arbeidet:

Hovedmål

Sameiets internkontroll skal bidra til å verne om liv, helse og materielle verdier. Sameiet skal ikke oppleve skader på personer, bygning eller natur som følge av sin aktivitet. Dette skal oppnås ved at HMS planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold og økonomi.

Delmål

Sameiet skal legge forholdene til rette slik at styret får nødvendig opplæring i HMS for å være i stand til å følge opp de krav som stilles ifm arbeid med HMS i sameiet. Dette innbefatter å bekoste nødvendig kursing og opplæring. Videre skal HMS arbeidet bidra til å:

- Verne mot skader fra produkter, utstyr og elektrisk anlegg.
- Hindre brann og branntilløp.
- Sikre at skader på bygning ikke oppstår.
- Fremme vern av det ytre miljø mot forurensning
- Tilrettelegge for riktig behandling av avfall, herunder kildesortering og levering av spesialavfall.

Beboere med HMS kompetanse tas med i styrets arbeid.

Revidere IKP iht forskrifter (normalt hvert 2.år) mht:

- Risikovurdering
- Handlingsplan
- Rutiner for avviksbehandling
- Sameiet skal avholde beboer- og sameiermøte med HMS som tema.

Arbeidet omfatter:

- Videreutvikle HMS-håndbok for internkontroll (interkontrollhåndbok).
- Gjennomføre vernerunde og risikovurdering.
- Utarbeide og følge opp årlig HMS-tiltaksplan.

Dugnad

Dugnadene nyttes til generell opprydning i fellesområder, samt mindre vedlikeholdsarbeider. Styret har utarbeidet faste gjøremålslister for hhv vår- og høstdugnad som danner basis for dugnadsarbeidet, og bidrar til å sikre at nødvendige oppgaver blir gjennomført. Det ble gjennomført en omfattende vår-dugnad i 2023..

Årsmøte

Ordinært Årsmøte 2023 ble avholdt 25. mai 2023

Vedlikeholdsprosjekt 20223

Tette taklekkasje i oppgang B, samt fjernet mose og alger fra deler av taket.

7. Oversikt over utførte større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider

1992:

- *Utskifting av tak - lagt nye lekter, papp, takstein og beslag.*
- *Montering av snøfangere på tak*
- *Pussing og maling av fasade (utført på dugnad)*
- *Montering av varmekabler i deler av takrenner og nedløp*
- *Montering av beslag på samtlige pipetopper*

1995:

- *Utskifting av elektrisk anlegg i fellesområder – kjeller, loft, oppganger og bakgård.*
- *Oppgradering av lys i fellesområdene*

2001:

- *Rehabilitering av fasade og balkonger*

2002:

- *Rehabilitering av terrasse til seksjon 17 pga vannskade.*
- *Oppussing av trappeoppganger (delvis på dugnad)*

2005:

- *Oppussing av vinduer i oppganger mot indre gård (dugnad)*

2007:

- *Utskifting av lamper i trappeoppgangene*
- *Oppgradering av lys i kjeller og på loft*

2008:

- *Utskifting av inngangsdører til trappeoppgangene*
- *Utskifting av dører til kjeller og loft – branndører*
- *Montert felles brannalarmanlegg for hele gården*

2010:

- *Brannsikring av kjeller mot 1. etasje og seksjon nr 1*
- *Brannsikring av loft mot seksjon 17 og 21, samt mot trappeoppgangene*
- *Brannsikring av trappeoppgangene, herunder installert nye B-30 inngangsdører til samtlige seksjoner i oppgang A, B og C, samt utskifting av inngangsdør til oppgang D - branndører*
- *Installert nytt brannalarmanlegg med alarm inne i alle seksjoner med direkte varsling til Oslo Brannvesen*
- *Rahabilitert de 5 pipeløpene som er i bruk – innsatsrør, og byttet ut samtlige feieluker til disse pipeløpene.*
- *Utbedret gårdens felles el.anlegg iht feil funnet ifm elektrisk kontroll*
- *Montert trykkregulator på gårdens hovedinntak for vann.*
- *Diverse mindre utbedringer og reparasjoner er utført på vannrørsystemet i kjeller.*
- *Bygge om noen loftsboder slik at alle seksjoner nå har en loftsbod hver*

2011:

- *Problemer med stigesikring til oppgang B (overbelastning og varmgang) er løst ved å koble seksjon 1 ut fra denne kursen og direkte inn på hovedtavla.*
- *I samarbeid med to andre sameier med tilstøtende fasade til gatetunet, er gatetunet gitt en betydelig oppgradering med minimal kostnad. 5 større bed (10 – 15m2) er rensket for gamle og stygge busker. Nye flerårige roser og planter er plantet. Vedlikehold og ettersyn av bedene håndteres av styrene i de tre sameiene.*

2012:

- *Grave- og utomhus arbeider (tiltak for å begrense fuktinntrengning til kjeller)*
- *Mur- og betongarbeider (tiltak for fjerne bompuss på sokkel og få kontroll på klima og skadedyr i kjeller)*
- *Malearbeider (tiltak for å unngå fuktinntrengning på vannbrett og trekninger, rehabilitering av sokkel)*
- *Blikkenslagerarbeider (tiltak for å unngå fuktinntrengning i bygård samt sørge for tilfredsstillende drenering av takvann og overvann)*
- *EL-arbeider (tiltak for å unngå problem med ising og manglende drenering av takvann – varmekabler i alle takrenner og nedløp)*

2013:

- *Utbedret bakgården etter sluttført vedlikeholdsprosjekt 2012, ved ombygging av blomsterbed og etablering av platting med tilhørende pergola.*
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *Spyling av soilrør, samt VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 4 utvalgte seksjoner.*

2014:

- *Vedlikehold av vindu i oppganger, skifte av diverse dørlåser og dørpumper,*
- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 5 utvalgte seksjoner.*
- *Skiftet lås i samtlige sikringsskap.*

2015:

- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 4 utvalgte seksjoner.*
- *Fjernet trykkreduksjonsventiler fra VVS anlegget da ny type trykkjustering ble satt på hovedinntaket i 2010 for å gi riktig vanntrykk i alle oppganger.*
- *Byttet ut alle stoppekraner på vannrør i kjeller (fordelingsrør fra hovedinntak og til oppgangene)*
- *Brannkontroll av samtlige varslere og slokkeapparat.*
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
- *5-års kontroll av elektrisk anlegg, fellesanlegg og samtlige seksjonsvise anlegg.*

2016:

- *Vedlikehold av gatetun.*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
- *Byttet ut vannrørene i kjeller med ny type og isolert disse*
- *Byttet ut deler av stigerør for vann i oppgang B i seksjon 11*
- *Kontroll av alle brannslukkere (også de i seksjonene)*

- *Kontroll av brannalarmanlegg*
- *Satt på pipehatter på aktive piper slik at vann ikke renner ned og inn i etablerte ildsteder.*
- *Montert nytt porttelefonsystem med video*
- *Montert nytt elektronisk nøkkelsystem for alle dører unntatt dørene inn til den enkelte seksjon*
- *Montert automatisk dørlukker/-åpner på port inn og ut av bakgården*
- *Montert pipehatter på alle aktive pipeløp*

2017:

- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
- *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
- *Installert nye røykvarslere i alle soverom i alle leiligheter*
- *Montert en stk pipehatt*
- *Etablert barnevogngarasjer.*

2018:

- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
- *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
- *Oppussing av oppgangene (rensing og behandling av gulv, maling av vegger og tak, nye lys, nye postkasser, innkledning av elektrisk anlegg)*

2019:

- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
- *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
- *Kontroll av brannalarmanlegg*
- *Vedlikehold av balkonger og terrasser – rekkverk og gulv*
- *Utvendig maling av vinduer i alle trappeoppgangene*
- *Vedlikehold av fasaden i bakgården,*
- *Vedlikehold av ytre fasade - nedre del*
- *Etablert liten plen i bakgården.*

2020:

- *Kontroll av elektrisk anlegg i samtlige seksjoner og av fellesanlegg*
- *VVS inspeksjon på fellesanlegg og i 3 utvalgte seksjoner.*
- *Kontroll av alle brannslukkere i fellesområder*
- *Kontroll av brannalarmanlegg.*

2021:

- *Renovering av fasaden*
- *Vinduer og dører malt på utsiden*
- *Taket kontrollert for skader og vasket*
- *Pipebeslag kontrollert og utbedret*
- *Bytte ut samtlige brannslukkere i fellesområder og i seksjonene*
- *Kontroll av brannalarmanlegg.*

2022:

- *Montering av balkonger i bakgården.*
- *Kontroll av brannalarmanlegg.*
- *Kontroll av VVS fellesanlegg, samt VVS i 4 leiligheter*

2023:

- *Saget ned stor bjørk i bakgården.*
- *Tettet lekkasje på tak i oppgang B.*
- *Vasket og fjernet mose på deler av taket.*
- *Kontroll av brannalarmanlegg, samt kontroll av brannslukkere i fellesområder.*
- *Kontroll av VVS fellesanlegg, samt VVS i 4 leiligheter*

Oslo, den 15. april 2024

Jan Georg Tunes
Styreleder

Bendik Hoff Hjort
Styremedlem 1

Tore Flikke
Styremedlem 2

SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978 600 573, KUNDENR. 4087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 260 897	1 144 570	1 260 824	0
Andre inntekter	3	35	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 260 932**	**1 144 570**	**1 260 824**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 245	-9 088	9 000	0
Regnskapsførerhonorar		-44 023	-42 329	45 000	0
Konsulenthonorar	5	-375	-28 380	0	0
Drift og vedlikehold	6	-171 203	-69 760	221 228	0
Forsikringer		-131 908	-110 029	138 000	0
Kommunale avgifter	7	-297 828	-252 459	253 291	0
Kostnader sameie		-18 752	-17 624	20 000	0
Energi/fyring		-33 985	-34 226	42 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-74 181	-118 178	77 022	0
Andre driftskostnader	8	-61 845	-52 964	63 345	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-841 344**	**-735 037**	**880 412**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**419 588**	**409 533**	**380 412**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	11 617	3 587	1 000	0
Finanskostnader	10	-160 315	-119 004	-160 415	-18
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-148 698**	**-115 417**	**-149 415**	**-18**
ÅRSRESULTAT		**270 890**	**294 116**	**234 864**	**-18**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		270 890	294 116		
		-138 692	-142 904		

BESKYTTET

SAMEIET KRUMGATEN 1
ORG.NR. 978 600 573, KUNDENR. 4087

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 294	4 420
Forskuddsbetalte kostnader		11 649	17 329
Driftskonto OBOS-banken		448 194	246 459
Sparekonto OBOS-banken		331 625	322 895
SUM OMLØPSMIDLER		**805 762**	**591 103**
SUM EIENDELER		**805 762**	**591 103**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-1 490 984	-1 761 875
SUM EGENKAPITAL		**-1 490 984**	**-1 761 875**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 173 712	2 312 404
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 173 712**	**2 312 404**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 082	28 088
Leverandørgjeld		65 350	11 694
Påløpte renter		15 035	791
Påløpte avdrag		11 567	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**123 034**	**40 573**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**805 762**	**591 103**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024
Styret i Sameiet Krumgaten 1

Jan Georg Tunes Bendik Hoff Hjort Tore Flikka

BESKYTTET

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	582 483
Kabel-TV	306 108
Renter	202 101
Lån	101 814
Diverse	50 004
Strøm motorvarmere	8 160
Tillegg strøm frysebokser	5 445
Leie tidl.år	4 782
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 260 897**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNTEKTER	**35**

BESKYTTET

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 245.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
SUM KONSULENTHONORAR	**-375**

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Norhygiene AS	-59 493
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-59 493**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 431
Drift/vedlikehold VVS	-12 177
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 550
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 790
Kostnader dugnader	-7 763
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-171 203**

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-180 402
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-114 620
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-297 828**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 000
Renhold ved firmaer	-50 244
Andre fremmede tjenester	-443
Andre kontorkostnader	-486
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 683
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-61 845**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 841
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 730
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 046
SUM FINANSINNTEKTER	**11 617**

BESKYTTET

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 315
SUM FINANSKOSTNADER	**-160 315**

NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2021	-1 852 747	
Nedbetalt tidligere	142 477	
Nedbetalt i år	79 727	
		-1 630 543
OBOS-banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2010	-1 182 576	
Nedbetalt tidligere	580 442	
Nedbetalt i år	58 965	
		-543 169
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 173 712**

BESKYTTET

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KRUMGATEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KRUMGATEN 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av

Penneo Dokumentnøkkel: 64F0D-LZ150-ZWLGN-JU5P-D4ODH-HY5OD

misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 64F0D-LZ150-ZWLGN-JUJ5P-D4ODH-HY5OD

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-16 06:39:24 UTC

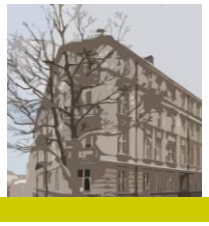
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 64F0D-LZ150-ZWLGN-JUJ5P-D4ODH-HY5OD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**



Sameiet Krumgata 1

Vedtekter

Vedtatt i sameiermøte
den 24. april 2024
i medhold av lov om eieseksjoner
22. juni 2018 nr. 74

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets (heretter sameiets) navn er Krumgaten 1. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 28.09.1988.
Sameiet består av 22 boligseksjoner eid av 22 seksjonseiere (heretter sameiere) i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 26.06.2008.

2. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Sameiets håndbok for systematisk helse,- miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS-arbeid), samt ordensregler gir utfyllende bestemmelser til disse vedtektene.

3. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 22. juni 2018 nr 74.

4. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

4.1. Generelt

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

4.2. Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

4.3. Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.3.1. Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

4.3.2.Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at sameiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.
Det skal til enhver tid foreligge en oppdatert oversikt over slik bruksrett, og alle områder, boder etc skal være merket med sameiers navn.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Bruksenhetene

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.

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, slikt som inventar, utstyr, apparater, vegg- og takbelegg, himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, banker, glassruter, innvendige dører og karmer, samt inngangsdør, og annet. Utskifting av vinduer og inngangsdører tilhørende bruksenheten inngår i vedlikeholdsansvaret og påhviler den enkelte sameier.

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 av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Installasjoner av utstyr som er fast tilkoblet vann utenfor våtrom (rom med sluk) skal innbefatte montering av mengdeventil/aquastop. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Seksjonseier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for utstyr og maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre på gulv og vegger, sluk og rør frem til sluk. Ved utbedring skal styret varsles uten unødig opphold. Ved endring av vegg og/eller gulv i våtrommet skal det legges forsvarlig membran med mindre seksjonseier kan dokumentere at det er lagt forsvarlig membran tidligere. Endringer som virker inn på fellesareal eller felles innretninger foretas for egen regning og risiko

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Sameiet er ansvarlig for at bruksenhetene er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forsikringsmessig stand. Boenheten skal ha røykvarsler. Boenheten skal ha slukkeapparat . Seksjonseier skal sørge for at røykvarslere til enhver tid har aktivt batteri. Seksjonseier skal oppbevare slokkeapparat lett tilgjengelig i seksjonen, helst på hovedsoverommet. Seksjonseier skal sørge for foreskrevet egenkontroll av brannslukningsutstyret. Sameiet skal sørge for kontroll og service av brannslukningsutstyr iht forskrift og sameier plikter å rette seg etter føringer fra styret hva

gjelder gjennomføring av kontroll og service på brannslukningsutstyr. Unnlatelse fra dette gir styret rett til å gjennomføre nødvendige tiltak for sameiers regning.

Sameiet, ved styret, er ansvarlig for at det føres tilsyn med, og at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av kyndig personell på brannalarmsystemet. Sameier er ansvarlig for egenkontroll av sensorer og alarmer i egen seksjon, samt rapportere eventuelle skader eller feil som oppdages på anlegget umiddelbart til styret. Sameier plikter å dekke alle kostnader ved falske alarmer som dennes seksjon(er) har utløst.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Sameiet har overtatt sameiers vedlikeholdsplikt av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte seksjon, som balkong og uteareal på bakkeplan (terrasse)

5.2. Balkonger og terrasser

Balkonger og terrasser vedlikeholdes i sin helhet av sameiet med unntak av varmeelementer og andre installasjoner på balkong/terrasse som ikke er å regne som selve terrassen - oppheng, varme-elementer, etc.
Sameier/beboer er ansvarlig for å holde balkong/terrasse ren og årlig behandle gulv og rekkverk med algedrepende middel.
Sameier/beboer står ansvarlig for evt. ulykker som skyldes at is eller snø ramler ned fra balkong/terrasse. Sameier/beboer er pliktig til å fjerne snø, vann fra balkongen, samt løv og annet som kan tette dreneringssystemet fra balkongen. Dette må gjøres slik at det ikke forvolder skade, setter andre i fare eller bidrar til helt eller delvis å blokkere utganger/trapper.

For å holde det ryddig og pent på balkongene og i bakgården har årsmøtet beslutte følgende retningslinjer som skal inntas i vedtektene:

i. Beboerne må vise aktsomhet ved bruk av balkongen og unngå å påføre naboene unødvendige plager som f.eks. støy, røyklukt, støv og skitt fra rengjøring av tepper, støvsugere, etc,
ii. Balkongene skal holdes ryddige og pene.
iii. Det er ikke tillat å bruke balkongene til lagring/oppbevaring av annet enn det som normalt tilhører balkongen.
iv. Det er ikke tillatt med gass og kullgrill. Det tillates kun elektrisk grill på balkonger. Grilling kan foregå fram til klokka 22:00.

5.3. Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar, herunder også snømåking/snø-sikring, varme i takrenner og annet generelt vedlikehold, dog med unntak av balkonger og terrasser

Det er ikke tillatt å røyke i noen del av sameiets innendørs fellesareal.

Gjenstander må ikke hensettes på noen del av sameiets fellesareal, som for eksempel oppganger, loft eller kjeller, uten at det er merket tillatt av styret. Rømningsveier herunder brannbalkonger må ikke under noen omstendigheter blokkeres av gjenstander (sykler, møbler, inventar, barnevogner og lignende).

Styret og årsmøtet kan innkalle til dugnad for å gjennomføre vedlikehold av fellesarealer, dog ikke arbeid som krever spesialistkompetanse. Sameiere som ikke deltar på dugnad kan belastes med et beløp som fastsettes ut fra dugnadsarbeidets omfang.

5.4. Manglende vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere etter føringer i § 34 og 36. Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter § 33, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene etter føringene i § 35 og 36.

6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Styret skal ha skriftlig søknad vedrørende større endringer i leiligheter, som oppussing av bad, fjerning av vegger, og ved alle endringer som får konsekvens for felles rør og avløp. Arbeid som innebærer at brannskiller brytes, er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten, med krav om ansvarlige foretak. Godkjenning og kopi av håndverksertifikat sendes styret.

Sameier skal varsle styret om alle planlagte oppusnings-, ut- og ombygningsarbeider i egen seksjon (hva, når og hvem som skal utføre arbeidet) og dokumentere dette ved kopi av kontrakt, avtale eller lignende. Ved arbeider i tilknytning til soilrør og stigerør (vannledning mellom etasjene) skal styret ha særskilt varsel slik at eventuell utskifting av slike rør kan foretas sammen med det planlagte vedlikeholdet. Styret har rett til å kontrollere at det varslede arbeidet er det som faktisk blir utført. Sameier skal levere kopi av attestert arbeid (arbeidet utført iht gjeldende lover og forskrifter) når arbeidet omfatter kritiske områder som våtrom, elektrisk anlegg, etasjeskiller (tak og gulv), vegger til tilstøtende branneller (fellesområder og andre seksjoner), samt ved utskifting av ildsted.

Sameier som gjennomfører bygningstekniske justeringer eller utbygging av egen seksjon som krever godkjennelse av bygningsmyndighetene, skal alltid innhente styrets godkjennelse før en slik utbygging starter.

Eiere som gjennomfører større bygningstekniske justeringer som krever godkjennelse av bygningsmyndighetene, og som direkte påvirker andre eierseksjoner, fellesarealer eller i vesentlig grad fasade, skal godkjennes av et sameiermøte før en slik utbygging starter.

Dersom sameiere iverksetter utbygging uten å informere eller innhente nødvendige tillatelser, kan styret kreve utbygging omgjort og tilbakeført til opprinnelig stand for sameiers regning. Styret kan, dersom sameier ikke iverksetter slik tilbakeføring selv, beordre og bestille dette gjort for eiers regning.

Den eierseksjon som iverksetter utbygging er ved utbygging og i all fremtid økonomisk og prosjektmessig eneansvarlig for eventuelle skader som egen seksjon, andres seksjoner, fellesarealer, ytre gård eller naboer/forbipasserende, og som kan relateres til den aktuelle utbyggingen. Styret kan, dersom eier av seksjonen ikke iverksetter reparasjoner eller dekker økonomiske skader, beordre og bestille dette for eiers regning.

Styret kan sette som betingelse for at tillatelse til utbygging gis, at det og tinglyses en egen avtale mellom sameiet og den/de seksjon(er) som gjennomfører utbygging. Kostnadene ved en slik prosess skal dekkes av utbygger.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes far samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Årsmøtet kan sette som vilkår for å gi tillatelse til bygningsmessige endringer i seksjon eller på fellesareal sameieren har enerett til å benytte, som for eksempel balkonger, terrasser og boder, at sameieren påtar seg ansvaret for alt fremtidig vedlikehold, samt utbedringer av eventuelle skader som følger av endringen.

Avfall, om det er løst, i sekk eller i container, skal ikke legges i sameiets fellesareal (loft, trappeoppganger, kjeller, bakgård), men fraktes direkte fra leilighet og ut fra sameiets område. Avfall lagret på utsiden skal kjøres bort fortløpende, dvs - løst avfall snarest mulig, i sekk avfall og containere etter hvert som sekkene/containerne blir fulle. Styret vil om nødvendig bestille transport for sameiers regning.

Forslag om å definere litt nærmere med tidsfrister for lagring av avfall. Generelt skal ikke avfall lagres lengre enn 14 dager, men ved full renovering kan andre tidsfrister ved rivningen avklares med styret.

7. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en sameiers uaktsomhet, eller som en sameier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal sameierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av sameiets forsikring, skal sameieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av sameierens husstand eller personer som sameieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Sameieren plikter straks å melde til sameiet enhver skade som sameieren har oppdaget eller burde ha oppdaget og som må utbedres av sameiet eller tredjemann uten opphold. Andre skader på leiligheten plikter sameieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse. Lar sameieren være å gi pliktig melding kan sameieren tape sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen. Sameieren plikter for øvrig å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som nevnt over. Er sameieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid. Krav på dekning gjelder ikke der skaden er forårsaket av personer sameier er ansvarlig for.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven anvendes.

Seksjonseieren plikter til enhver tid å ha en forsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, vannskade m.v. Ved skade på leiligheten skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenseksjon, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, noen av seksjonseierens husstand eller den han har overlatt sin leilighet til og som dekkes av sameiets forsikring, kan sameiet kreve dekket egenseksjon og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden, av seksjonseieren.

8. FRAVIKELSE (utkastelse)

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 ener tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

9. MISLIGHOLD

Sameieren må erstatte tap som følge av at sameieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller armen form for mangel på aktsomhet og all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietakere eller andre som sameieren har gitt tilgang til leiligheten eller uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig. Sameieren svarer for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som sameieren er ansvarlig for. Ny eier av seksjon er erstatningsansvarlig i forhold til sameiet og andre sameiere på samme vilkår som sameier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Sameiet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. utover det som dekkes av de forsikringer sameiet har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes sameiets mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38

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.

10. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tre i kraft etter en måneds varsel. Årsmøtet kan vedta gebyr til dekning av ekstra utgifter, og renter i henhold til forsinkelsesrenteloven (Lov om renter ved forsinket betaling, 17.12.1976) ved for sen innbetaling.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall – typisk etter nytte som normalt innebærer en lik fordeling mellom seksjonene – f.eks internett.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

Dersom særlige grunner taler for det, for eksempel at en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet med tilslutning fra de seksjonseiere forslaget gjelder, vedta at kostnader skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dette kan innebære at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameierbrøken tilsier, samt at seksjonseieren pålegges å installere særskilt måleutstyr.

11. LOVBESTEMT PANTERETT

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

12. ÅRSMØTET

12.1. Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. 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

Ordinært årsmøte 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.

Ekstraordinært årsmøte 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.

På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. 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..

Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

12.2. Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må sendes inn skriftlig til styret senest innen 21 dager før møtet.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, 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 på 21 dager før selve årsmøtet.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap samt revisors rapport sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

12.3. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder og øvrige styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

12.4. Saker som kan behandles på ordinært årsmøte

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 43 fjerde ledd. 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.

12.5. Møteledelse, flertallskrav og protokoll

12.5.1. Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver sameier.

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til nytt årsmøte hvor saken fremmes på nytt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover 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 § 7, 20 og 21 i lov om eierseksjoner (2018),

12.5.3. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes 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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige

12.5.4. 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 seksjonseiernes 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

12.5.5. Protokoll fra årsmøtet

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

13. STYRET

13.1. Generelt

Sameiet skal ha et styre bestående av tre til fem medlemmer. Styremedlemmer må være fysiske personer, men behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer velges for og tjenestegjør i to år av gangen og styrets leder velges for og tjenestegjør i tre år av gange.

13.2. Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

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

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 ferdigstillelse av disse og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

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.

13.3. Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

14. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYREMØTER

14.1. Årsmøte

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 §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

14.2. Styremøter

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.

15. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.
Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

16. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

17. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Alle sameier skal ha vedtekter. Vedtektene skal minst angi eiendommens grunnboks-betegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha. Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav. Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysing rettsvern mot seksjonseiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Dette gjelder ikke for panterett. Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.