

## Eiendomsmegler 1 Oslo AS

v/Jorun Kvale  
Stockflethsgate 50  
0461 OSLO

Telefon: **48159760**  
E-post : **jk@eiendomsmegler1.no**

Ordre nr. infoland: 3556783 5387/110 07.02.17

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.02.17

Boligselskap: 5387 Sandefjordgata 2 Borettslag  
Organisasjonsnr: 853.445.312  
Andelseier: Cathrine Skabo  
Leieobjektnr: 110  
Adresse: Sandefjordgata 2 D, 0464 OSLO  
Andelsnummer: 70  
Borettsinnskudd: kr 2.050,-

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsberetning, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: if... Skadeforsikring - polisenummer 565746.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets forvaltningskonsulent kontaktes for nærmere opplysninger.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsberetningen.
- Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapet har en egen web-side: [www.sandefjordgata2.no](http://www.sandefjordgata2.no)
- Festekontrakt med Oslo Kommune forlenget med 80 år fra 15.08.1989. Siste regulering 15.08.99, neste regulering 15.08.2009. Kontrakten sier likevel at regulering skal kunne skje hyppigere enn hvert 10.år såfremt det i fremtiden blir adgang til det.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-	A	10.722.768,-	20 år 7 md.	2		Flyt	2,25%
* OBBK02-	A	3.980.735,-	23 år 7 md.	12		Flyt	2,25%

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:****Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.496,- pr. md.

Herav:

Brensel	560,-
Felleskostnader	2.036,-
Trappevask	78,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	822,-

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

IN-lån: For selskap med IN-ordning sendes det ut giroer for felleskostnader og kapitalkostnader for 3 måneder ad gangen. Sum kapitalkostnader endres dersom det skjer renteendringer og kommer da som tillegg på giroene påfølgende måneder (ev. fratrukk ved rentenedgang). Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode følge selger. Det kan derfor påløpe restanse selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2016 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	57,-	5.185,-	40.850,-	237.735,-

Festetomt utgjør 0 kr av andel lign.verdi og 17.653 kr av gjeld.

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

endring	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert etter
Lånenummer				
avdragsfrihet				
* OBBK01-98207367508161.340,-		823,-		
* OBBK02-98207454621 57.398,-		264,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 219.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2017

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld og kapitalkostnader, bes megler vennligst ta kontakt med forvaltningskonsulent Atle Gulpinar pr. telefon 22 86 54 63 ev. pr. e-post:

[atle.gulpinar@obos.no](mailto:atle.gulpinar@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse.

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 4.069,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 5.000,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Anda Blay  
For Torunn Hagman  
Saksbehandler  
Tlf. 22865756  
E-postadresse: [torunn.hagman@obos.no](mailto:torunn.hagman@obos.no)

Postadresse: Pb 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

## Husorden

(vedlegg til husleiekontrakt)

(Endret 27.05.2002)

### 1. Bestemmelsesområde

Denne husorden gjelder for alle andelseiere (leietakere) i Borettslaget Sandefjordgata 2, samt alle fremleiere på samme sted. Begge gruppene (heretter kalt "beboerne") har også ansvar for at sine besøkende overholder denne husorden.

Styret kan gi midlertidig bestemmelser utover denne husorden.

### 2. Ro

For å sikre beboerne et minimum av ro, er det ikke tillatt med høyt lydnivå i forbindelse med apparater, maskiner eller noen type aktiviteter fra leiligheter, boder eller fellesområder mellom kl 2300 og 0800 alle dager. Med "fellesområder" menes alle felles arealer i blokken, samt uteområdet som tilhører borettslaget ("gårdsplassen").

Fester i leilighetene som holdes utover kl 2300 skal nabovarsles til alle i oppgangen og eventuelle tilgrensende leiligheter i nabooppgang minimum 1 uke i forveien. Festene skal uansett ikke være støyende etter kl 2300 natt til hverdag og kl 0200 øvrige dager. Sjenerende støy bør dog unngås.

Det skal tas lydmessig hensyn under "middagshvilen" mellom kl 1600 og 1800 på hverdager.

På søndager er det ikke tillatt med utendørs teppebanking eller utendørs tørking av tøy. På søndager bør støyende vedlikehold og reparasjoner i leilighet, boder og fellesområder unngås, og uansett ikke skje i kirketid.

### 3. Orden

Borettslaget skal fremstå som ryddig og ordentlig både ute og inne.

Sykler skal parkeres i sykkelstativer på uteområdet, eller ved trappehus eller egne sykkelrom i kjeller.

Småbarnsforeldre har rett til å plassere inntil to barnevogner ved inngangsdør i 1. etasje, forutsatt at disse ikke stenger for postkasse, trapp, inngangsdør eller kjellerdør. Disse har også fortrinnsrett ved trappehusene i kjeller. Dersom det er flere småbarnsforeldre i samme oppgang, prioriteres de som bor høyest opp. Er foreldrene handikappede, kan denne regelen fravikes.

Alle beboere plikter å til enhver tid ha skilt til postkasse og ringeklokke som følger borettslagets standard. Disse skal skiftes ved elde eller ødeleggelse for beboers regning. Ved endringer i leieforhold gis det 14 dager til å endre skiltingen til riktig stand.

Beboerne har ansvar for at leilighetsdøren og karmene mot trappene er i god stand, og at det ikke står søppel eller personlige gjenstander som er til sjenanse utenfor dørene.

Alle beboere kan pynte foran leilighetsdør og ellers i oppgangen, dog slik at dette ikke er til sjenanse for et flertall av naboene i oppgangen.

All type avfall skal kastes på anviste steder ved fellesområdene. Søppelposer skal sammenknyttet før de kastes i containerne. Avfall etter oppussing må beboeren transportere bort på egen hånd.

Det er tillatt med lufting av tøy på balkonger så lenge tøyet ikke henger utover rekkverket, men en bør unngå å lufte tøy ut av vinduer.

Av helse- og hygienehensyn skal balkonger holdes rene for matrester og lignende slik at duer ikke tiltrekkes området. Ved eventuell redebygging plikter beboer å få fjernet dette umiddelbart.

For å unngå unødig forvitring og redusert levetid for betonggulvene, er det ikke tillatt med matter eller tepper på balkongene med mindre de er selvdrenerende. Det er heller ikke tillatt å bruke balkongene som lagringsplass.

Hundehold er ikke tillatt. Førerhunder for blinde er unntatt dette. Innekatter og øvrige husdyr kan tillates, men for alle husdyr gjelder at disse ikke skal være til sjenanse. Styret skal orienteres om alt husdyrhold.

#### **4. Renhold**

De tre leilighetene i hver etasje har et felles ansvar for at trappene blir rengjort hver uke – primært på lørdag, evt. på tilstøtende dager. I tillegg til trapp skal også gelender og vindu rengjøres med jevne mellomrom. Beboere i 2. – 4. etasje skal vaske fra og med egen avsats og trappen ned til underliggende etasje. Beboere i 1. etasje skal vaske fra og med egen avsats og ned til kjeller, mens vaktmester rengjør matte innenfor inngangsdør. Beboere i 5. etasje skal vaske fra og med loftstrapp og ned til avsats i 4. etasje.

Styret kan – etter forhåndsgitt advarsel – bestille renhold for regning til den eller de av beboerne som har forsømt sin vaskeplikt.

Normalt skal trapperenholdet rullere mellom de tre leilighetene med en uke hver, men også andre ordninger kan avtales dem imellom. Beboerne i hver etasje anbefales å ha en vaskeliste, men velger selv sitt eget system så lenge man til enhver tid kan vise til hvem som har vaskeuke.

Beboere plikter å holde egne vinduer rene etter normal standard.

#### **5. Sikkerhet**

Alle fellesdører skal til enhver tid holdes stengt. Ved inn- og utflytting skal eventuelle åpne dører holdes under oppsikt. Fremmede skal ikke slippes inn gjennom ytterdøren uten at deres ærend er betryggende undersøkt.

Alle beboere plikter å ha minst én fungerende røykvarsler hengt opp på riktig sted i henhold til gjeldende brannforskrifter og godkjent slukkeutstyr.

Hvis brannvarsler i fellesområdet utløses, plikter alle som hører dette å undersøke og varsle brannvesen snarest dersom dette er påkrevet. Deretter varsles om mulig vaktmester.

Beboerne plikter å unngå unødvendig brannfarlig avfall i lofts- eller kjellerbod.

## **6. Vedlikehold og vedlikeholdsplikter**

Andelseierne har ansvaret for alle typer vedlikehold og reparasjoner i leiligheten innenfor tak, vegger og gulv. Vinduer og dører er i utgangspunktet andelseiernes ansvar, men borettslaget kan vedta fellestiltak. Styret skal uansett godkjenne stil og kvalitet ved utskiftning av disse.

Oppussing av leiligheter må ikke gjøres på en måte som endrer leilighetens opprinnelige utseende vesentlig, dvs. at vegger flyttes eller fjernes, eller at man på annen måte endrer rommenes størrelse eller inndeling. Det må heller ikke lages større hull til for eksempel nye dører eller åpninger. Dersom andelseier ønsker å igangsette slike arbeider, skal styret godkjenne dette på forhånd etter skriftlig søknad

Naboene i samme oppgang skal varsles om vedlikehold og reparasjoner i leiligheter som er støyende eller krever mye trafikk. Stenging av stoppekraner skal skje i samråd med vaktmester, og berørte naboer skal tydelig varsles minimum 3 dager i forveien med et så presist tidsrom som mulig, med unntak av uventede hendelser.

Borettslaget har ansvaret for alle vertikale rørledninger som går gjennom leilighetene. Andelseierne har ansvar for alle rørforgreininger fra disse, inklusive sluk. Sluk må renses jevnlig av beboerne, og rensing av både rør og sluk skal skje uten bruk av kjemikalier.

Ved påvist uaktsom atferd av beboerne mht. forannevnte, kan styret holde de beboerne det gjelder ansvarlig for å ha skadet borettslagets eiendom.

Borettslaget har også ansvar for lednings- og kabelnett til leilighetenes sikringsbokser.

For uaktsom omgang med vann bærer beboeren det fulle ansvaret.

## **7. Bruk av fellesområder**

Vaskeriene kan brukes av beboerne etter egne oppsatte regler for dette.

Hobbyrom kan brukes av beboerne til mindre arbeider som snekring, maling, spraying etc. Der er ikke tillatt med oppbevaring av gjenstander med mindre tillatelse fra styret eller vaktmester er innhentet. Rommet skal forlates i ryddig og rengjort stand.

Gressarealene kan benyttes av alle beboerne med sine besøkende til rekreasjon, sosialt samvær og hygge. Det er tillatt med enkle ballspill og andre leker. Dog er det ikke tillatt med fotball, håndball eller tilsvarende aktiviteter, da dette kan medføre ruteknusing eller ødeleggelse av beplantning.

Borettslagets uteområder skal være et trygt og godt lekeområde for beboernes egne eller besøkendes barn. Leken må imidlertid skje under ordnede former, blant annet slik at de som ferdes i gangveien har ”forkjøringsrett”.

**8. Motorkjøretøyer**

Bil- eller lastebilkjøring er ikke tillatt inn til gårdsplassen, unntatt for av- og pålessing som skal gjennomføres uten unødig opphold. Ved større av- og pålessing må kjøretøyet plasseres hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel, med angivelse i frontruten om hvor sjåføren kan treffes.

Det er uansett forbudt å kjøre motorsykler og mopeder inn eller ut av gårdsplassen, eller å parkere disse på gårdsplassen.

Det er ikke tillatt å parkere kjøretøyer mellom fortau og bom mot Hortengata.

Styret kan, eller den det bemyndiger, beordre borttauing av kjøretøyet, hvis noen av ovenstående bestemmelser ikke overholdes. Dette skal imidlertid først skje etter at en skriftlig advarsel er lagt igjen på et synlig sted på kjøretøyet, og at kjøretøyet har hatt en inn- og utkjøring etter advarselen. Hvis det er fare for liv og helse, ved langvarig hinder av inn- og utkjøring, eller hvis vedkommende nekter å etterkomme muntlig tilsnakk fra bemyndiget person kan det likevel beordres borttauing uten skriftlig advarsel først. Risikoen for borttauing skal være tydelig skiltet ved bommen ved Hortengata.

Bommen skal til enhver tid holdes lukket, også når motorkjøretøyer står inne på gårdsplassen. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring inne på gårdsplassen.

**9. Sanksjoner**

Brudd på disse bestemmelsene av beboere kan medføre sanksjoner som kan følge etter norsk lov, borettslagets vedtekter og husleiekontrakten som denne husorden er vedlegg til.

**10. Opphold av tidligere bestemmelser**

Denne husorden opphever tidligere vedlegg til husleiekontrakten.

# **Vedtekter for Borettslaget Sandefjordgata 2 Org. nr. 853445312**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.06.2006.**

**Endret 22.05.2008**

**Endret 23.04.2013**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Borettslaget Sandefjordgata 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner; 100,-

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

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

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



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

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen og innvendige vinduskarmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.



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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

## **Til andelseierne i Sandefjordgata 2 Borettslag**

### **Velkommen til generalforsamling.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sandefjordgata 2 Borettslag det kommende året.

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Sandefjordgata 2 Borettslag  
avholdes torsdag 19. mai 2016 kl. 18:00 i Sagene Samfunnshus.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2015

- A) Årsberetning og regnskap for 2015
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om å hogge ned treet utenfor balkongene i B-oppgangen
- B) Forslag om å selge vaktmesterleiligheten og benytte pengene til nedbetaling av fellesgjeld.
- C) Innhente tilbud om fibernett.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 12.04.2016

Styret i Sandefjordgata 2 Borettslag

Torben Hansen/s/

Silje Skålevik/s/  
(for Anne Sandstrøm Moen)

Henrik Staib/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2015

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Torben Hansen	Sandefjordgata 2 D
Styremedlem	Anne Sandstrøm Moen	Kaffegata 110 D
Styremedlem	Henrik Staib	Sandefjordgata 2 C
Varamedlem	Silje Skålevik	Sandefjordgata 2 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sandefjordgata 2 Borettslag

Borettslaget består av 74 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Sandefjordgata 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 853445312, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandefjordgata 2

Gårds- og bruksnummer :

221        179

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sandefjordgata 2 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

- Sittende styre har fungert godt fra ekstra ordinær generalforsamling da nytt styre ble valgt inn, styret har i praksis bestått av Torben Hansen og Henrik Staib som har delt styreleder-vervet 50/50, vara har ikke blitt involvert i styrearbeid, vara har hatt et fåtall henvendelser på vaskerimynter til beboere.
  
- Arbeidet har i hovedsak bestått i å:
  - o behandle styresaker
  - o behandle henvendelser fra beboere
  - o avholde styremøter (8 møter siden nytt styre høst 2015)
  - o kontakt med vaktmester, kontakt med OBOS kontaktperson/er
  - o fakturabehandling
  
- Gjentakende innbrudd i oppgangene, informere om boder som kan være berørt, tiltak.
  
- Arbeidet med nye vinduer, Brix tidligere styreleder holdt tak i dialog med leverandør her, mens nytt styre tok dialog med beboere

## TIL GENERALFORSAMLING I MAI

- Vi må bli bedre på å sikre oss mot innbrudd inn i de ulike oppgangene
  
- Vi må kartlegge bruk av boder i kjeller og loft
  
- Eventuelt?

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 2 743 012,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes av felleskostnadene økte med 30 % fra 01.09.2015 pga. låneopptak.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 6 076 617,-.

Boligselskapet har hatt vesentlige kostnader knyttet til drift og vedlikehold i form av utskiftning av vinduer og verandadører i 2015.

Revisjonshonorar er høyere enn budsjettet grunnet at revisor fakturerer et høyere akontobeløp for inneværende år enn tidligere.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 710 211,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2015 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2015 kr 459 718,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinære løpende vedlikeholdskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften er redusert med 2 %, og renovasjonsavgiften øker med 7 %. Feieravgiften forblir uendret.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2015.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2016 er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sandefjordgata 2 Borettslag.

### Lån

Sandefjordgata 2 Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12.04.2016

Styret i Sandefjordgata 2 Borettslag

Torben Hansen/s/

Silje Skålevik/s/  
(for Anne Sandstrøm Moen)

Henrik Staib/s/

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sandefjordgt 2

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sandefjordgt 2, som viser et underskudd på kr 3 710 211. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for borettslagets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Borettslaget Sandefjordgt 2 per 31.





desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. april 2016

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor

## 5387 SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>383 299</b>	<b>495 170</b>	<b>383 299</b>	<b>459 718</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 710 211	191 891	-3 469 600	962 925
Tillegg for nye langsiktige lån	18	4 200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-413 370	-303 762	-387 321	-519 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>76 419</b>	<b>-111 871</b>	<b>-3 856 921</b>	<b>443 925</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>459 718</b>	<b>383 299</b>	<b>-3 473 621</b>	<b>903 643</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 032 499	839 778		
Kortsiktig gjeld		-572 781	-456 479		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>459 718</b>	<b>383 299</b>		

**5387 - SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		668 172	744 929	740 820	681 672
Innkrevde felleskostnader	2	2 069 580	1 770 528	1 947 180	2 335 328
Andre inntekter	3	5 260	13 985	10 500	10 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 743 012</b>	<b>2 529 442</b>	<b>2 698 500</b>	<b>3 027 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-7 755	-1 100	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-55 000	-75 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-14 623	-9 085	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-113 480	-109 918	-114 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-17 750	-5 275	-101 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-4 318 731	-243 399	-4 200 000	-151 000
Forsikringer		-161 615	-149 320	-164 000	-173 000
Festeavgift		-122 412	-122 412	-123 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-305 415	-259 438	-306 000	-310 000
Energi/fyring	10	-420 148	-428 180	-500 000	-500 500
Kabel-/TV-anlegg		-256 507	-256 725	-270 000	-270 000
Andre driftskostnader	11	-260 362	-266 281	-304 000	-304 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 076 617</b>	<b>-1 912 787</b>	<b>-6 168 100</b>	<b>-2 064 075</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-3 333 605</b>	<b>616 655</b>	<b>-3 469 600</b>	<b>962 925</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 333 605</b>	<b>616 655</b>	<b>-3 469 600</b>	<b>962 925</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 822	16 950	0	0
Finanskostnader	13	-389 428	-441 714	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-376 606</b>	<b>-424 764</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-3 710 211</b>	<b>191 891</b>	<b>-3 469 600</b>	<b>962 925</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		-3 710 211	191 891		

**BALANSE**

	Note	2015	2014
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	913 769	913 769
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>913 769</b>	<b>913 769</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		444	12 409
Kortsiktige fordringer	15	65 135	85 169
Driftskonto OBOS-banken		428 850	114 516
Sparekonto OBOS-banken		538 070	627 683
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 032 499</b>	<b>839 778</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 946 268</b>	<b>1 753 547</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 74 * 100		7 400	7 400
Annen egenkapital (udekket tap og EK fra IN)	17	-14 104 175	-10 393 964
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-14 096 775</b>	<b>-10 386 564</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 322 212	11 535 582
Borettsinnskudd	19	148 050	148 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 470 262</b>	<b>11 683 632</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 001	54 380
Leverandørgjeld		298 016	153 189
Påløpte renter		99 747	140 210
Påløpte avdrag		127 017	108 700
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>572 781</b>	<b>456 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 946 268</b>	<b>1 753 547</b>
Pantstillelse	20	18 359 050	14 159 050
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2016,  
STYRET I SANDEFJORDGATA 2 BORETTSLAG

Torben Hansen/s/

Silje Skålvik/s/  
(for Anne Sandstrøm Moen)

Henrik Staib/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkskonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Brensel	461 700
Framleietillegg	71 736
Felleskostnader	1 465 944
Trappevask	70 200
Reg.kapitalkostnader (IN)	-29 656
Kapitalkostnader (IN)	697 828
Fatrekk kapitalkostnader (IN)	-668 172
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 069 580</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Vaskeriinntekter	5 000
Korrigeringer på reskontro	260
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 260</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 75 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 273, jf. note 11.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 623.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 750</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-131 090
Palmgren AS	-3 880 744
Malercompagniet Oslo AS	-183 403
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 195 238</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-28 346
Drift/vedlikehold VVS	-7 142
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 234
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 250
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 996
Egenandel forsikring	-56 000
Kostnader dugnader	-2 526
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 318 731</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-182 693
Feieavgift	-1 836
Renovasjonsavgift	-120 886
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-305 415</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 485
Fjernvarme	-395 664
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-420 148</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-4 584
Driftsmateriell	-2 221
Lyspærer og sikringer	-4 320
Vaktmestertjenester	-128 078
Renhold ved firmaer	-104 392
Snørydding/gressklipping	-394
Andre fremmede tjenester	-1 216
Trykksaker	-2 027
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-450
Andre kostnader tillitsvalgte	-273
Andre kontorkostnader	-577
Porto	-6 072
Bilgodtgjørelse	-356
Reisekostnader	-47
Bank- og kortgebyr	-2 855
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-260 362</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 100
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 387
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 335
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 822</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter lån i OBOS-banken 1	-324 525
Renter lån i OBOS-banken 2	-60 453
Gebyrer lån i OBOS-banken 1	-100
Gebyrer lån i OBOS-banken 2	-4 350
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-389 428</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	913 769
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>913 769</b>

Gnr.221/bnr.179

Tomten er festet til kr 122 412 i året.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



**NOTE: 15****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	3 929
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	61 206
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>65 135</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-14 559 237
Egenkapital fra IN tidligere	555 970
Egenkapital fra IN 2015	0
Reduksjon EK fra IN	-93 508
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-14 096 775</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.15 var 2,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2015	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	69 823
	-4 130 177

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Renter 31.12.15: 2,40%, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2007	-14 011 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 919 448	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	343 547	
Nedbetalt tidligere, IN	555 970	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-11 192 035
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-15 322 212</b>

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2008	-148 050
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-148 050</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	148 050
Pantelån	15 322 212
Påløpte avdrag	127 017
Beregnete IN forpliktelser	462 462
<b>TOTALT</b>	<b>16 059 741</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2015 følgende bokførte verdi:

Bygninger	913 769
<b>TOTALT</b>	<b>913 769</b>

**Innkomne forslag:**

**A) Forslag om å hogge ned treet utenfor balkongene i B-oppgangen grunnet manglende sollys på balkonger. Forslagstiller: Annicken Slagsvold.**

**Styrets innstilling:**

Vi ser i utgangspunktet ikke noen grunn til å hugge ned trær og er usikker på om vi har lov til dette. Vi vil likevel undersøke dette og få treet felt om det er flertall for det på generalforsamlingen.

**B) Forslag om å selge vaktmesterleiligheten og benytte pengene til nedbetaling av fellesgjeld. Forslagstiller: Heidi Vainio Gjøn.**

**Styrets innstilling:**

Styret mener at det ikke økonomisk grunnlag for å selge denne. Men ønsker at generalforsamlingen skal ta denne avgjørelsen.

**C) Forslag om å Innhente tilbud om kostnader ved å legge inn fibernett. Forslag fra styret.**

## **Orientering om borettslagets drift**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmestertjeneste**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Parkering**

Borettslaget har ikke parkeringsplasser. Det benyttes vanlig gateparkering.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Vaskeri**

Borettslaget har to fellesvaskeri, ett i oppgang C-E og ett i oppgang A-B, og skal brukes i henhold til regler som anvist på plakaten i vaskeriene. Polletter fås kjøpt av styremedlemmene pr telefon.

### **Utleie av egen bolig (Bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker/eier. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til forretningsfører.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5453870.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Styret ivaretar internkontrollen til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03 og 01.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Aktuelt beløp for innbetaling **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom denne fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir refundert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsfond for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

**Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

OBOS har fremforhandlet en kollektiv avtale med Get som gir alle beboere forvaltet av OBOS rabatt på digital-TV, telefoni og bredbåndstjenester. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Borettslaget er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

Hafslund er leverandør av fjernvarme.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2015	Utskifting av vinduer	Leiligheter og trappeoppganger.
2014	Diverse malerarbeider.	Vedlikehold av ytterdør, gjerde og maling av søppelsjaktene.
2012 2009	Overgang til fjernvarme. Forberede til installering av fjernvarme	
2006	Maling av trappeoppgangene	Trappeoppgangene samt fyrrommet og et vaskeri ble pusset opp oktober/november.
2006	Rehabilitering av kjøkkenrør og bad	Utskiftning av vann og avløpsrør. Rehabilitering av badene, bla med membran, utskifte av røropplegg og sluk.

## Protokoll fra ordinær generalforsamling i Sandefjordgata 2 Borettslag

---

Møtedato: 19.05.2016

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 22 andelseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 23 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Atle Gulpinar.

Møtet ble åpnet av Torben Hansen.

---

### 1. Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Atle Gulpinar foreslått.

**Vedtak: Vedtatt**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

**Vedtak: Vedtatt**

#### C Valg av referent og minst en andelseier som protokollvitne

Som referent ble Atle Gulpinar foreslått, og som protokollvitne ble Kristin Aaknes foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 2. Behandling av årsberetning og årsregnskap for 2015

#### A Behandling av årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2015 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Vedtatt**

---

### 3. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 75.000,-.

**Vedtak: Vedtatt.**

---

#### 4. Behandling av innkomne forslag og saker

##### A) Forslag om å hogge ned treet utenfor balkongene i B-oppgangen grunnet manglende sollys på balkonger.

Forslagstiller: Annicken Slagsvold.

##### Styrets innstilling:

Vi ser i utgangspunktet ikke noen grunn til å hugge ned trær og er usikker på om vi har lov til dette. Vi vil likevel undersøke dette og få treet felt om det er flertall for det på generalforsamlingen.

**Vedtak: Forslaget om å hugge ned treet ble nedstemt.**

##### B) Forslag om å selge vaktmesterleiligheten og benytte pengene til nedbetaling av fellesgjeld.

Forslagstiller: Heidi Vainio Gjøen.

##### Styrets innstilling:

Styret mener at det ikke økonomisk grunnlag for å selge denne. Men ønsker at generalforsamlingen skal ta denne avgjørelsen.

**Vedtak: Forslaget om å selge vaktmesterleiligheten ble ikke vedtatt.**

##### C) Forslag om å innhente tilbud om kostnader ved å legge inn fibernett.

Forslag fra styret.

**Vedtak: Forslaget om å innhente tilbud ble vedtatt.**

---

#### 5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Torben Hansen foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

B Som styremedlem for 2 år, ble Kristin Aaknes foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

C Som varamedlem for 2 år, ble Erik Story foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

---

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Atle Gulpinar/s/

\_\_\_\_\_  
Møteleder og referent

Kristin Aaknes/s/

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne

\_\_\_\_\_  
Protokollvitne



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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Torben Hansen	Sandefjordgata 2 D	2016-2017
Styremedlem	Henrik Staib	Sandefjordgata 2 C	2015-2017
Styremedlem	Kristin Aaknes	Sandefjordgata 2 A	2016-2018



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Absolutt Arkitektur AS  
Vallegata 15 B  
0454 OSLO

Dato: 01.04.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201206472-9  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Aleksandar Stijacic

Arkivkode: 531

Byggeplass: THURMANNS GATE 3-11 OG Eiendom: 221/232/0/0  
GUSTAV JENSENS GA

Tiltakshaver: Borettslaget Vøyenløkka c/o Adresse: Kongshellegaten 3, 0569 OSLO  
Enquist Eiendomsdrift AS

Søker: Absolutt Arkitektur AS Adresse: Vallegata 15 B, 0454 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

---

**FERDIGATTEST - THURMANNS GATE 3-11 OG GUSTAV JENSENS GA**

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 23.01.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

**Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten**

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201206472			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		25.04.2012	1/10

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

**Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK 10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

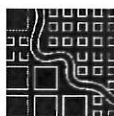
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.04.2014 av:*

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler*

*Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter

Brødrene Bastiansen AS  
Bjørnerudveien 12B  
1266 OSLO

Date:

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200510305-12      Saksbeh: Pål Granberg  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDEFJORDGATA 2A	Eiendom:	221/179
Tiltakshaver:	Borettslaget Sandefjordgata 2 v/ Espen Hansteen	Adresse:	Sandefjordgata 2, 0464 OSLO
Søker:	Brødrene Bastiansen AS	Adresse:	Bjørnerudveien 12B, 1266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg  
internett  
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:  
6003 05 58026

Organisasjonsnummer:  
971 010 825 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Næring og anlegg, Nybygg

Elena Jakobsen  
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg  
saksbehandler

Kopi til:  
Borettslaget Sandefjordgata 2 v/ Espen Hansteen, Sandefjordgata 2, 0164 OSLO

N.D.

BL. NR. 1433/36

OSLO

ANMELDELSE.

7 bl. tegninger.

Duplikat 1 sendt Brandsjefen.

# Ekspedisjons-Dokument

angående våningshus

på matr.-nr. 25, Dannevigaveien, Sandefjord t. vestsida

Innlevert 15. juli 1936

Attestert

Øversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

*16<sup>de</sup> juli 1936*

*Skjerve*

Opm. chefen jr. nr. \_\_\_\_\_

Mott: 18. JUL. 1936

*Sendes hr. reguleringschefen.  
Den anmeldte bebyggelse ligger på  
grunnen nr. 23 Dannevigaveien, hvis grenser er vist  
med grønt på situasjonsplanen bl. 1.*

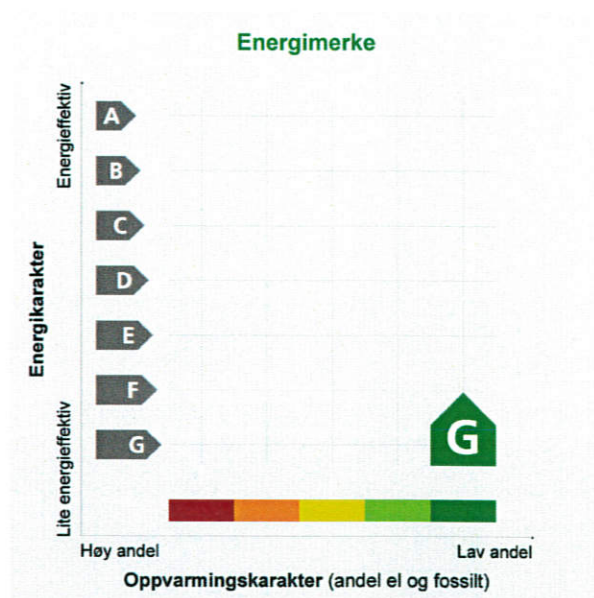
Reg. chefen jr. nr. \_\_\_\_\_

Mott: 21. JUL. 1936

*Oslo 18/7-1936*

*E. Lund  
fung*

Adresse	Sandefjordgata 2D
Postnr	0464
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	70 / 110
Gnr.	221
Bnr.	179
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2017-741485
Dato	10.02.2017



Eier	Cathrine Skabo
Innmeldt av	Cathrine Skabo

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygnings identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

---

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Utskifting av vindu

- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Tetting av luftlekkasjer

- Etterisolering av yttervegg

- Termografering og tetthetsprøving

- Montering av termostatstyring på gulvvarme

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1940
<b>Bygningsmateriale:</b>	Mur/tegl
<b>BRA:</b>	53
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Sandefjordgata 2D

Postnr/Sted: 0464 Oslo

Leilighetsnummer: 110

Bolignr: H0103

Dato: 10.02.2017 17:53:36

Energimerkenummer: A2017-741485

Ansvarlig for energiattesten: Cathrine Skabo

Energimerking er utført av: Cathrine Skabo

Gnr: 221

Bnr: 179

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

**Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer**

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

**Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

**Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 5: Utskifting av vindu**

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m<sup>2</sup>K eller lavere (medregnet karm og ramme).

**Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### **Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

### **Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### **Tiltak 10: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## **Brukertiltak**

### **Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tips 2: Luft kort og effektivt**

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

### **Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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