PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

SØRKEDALSVEIEN 3A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

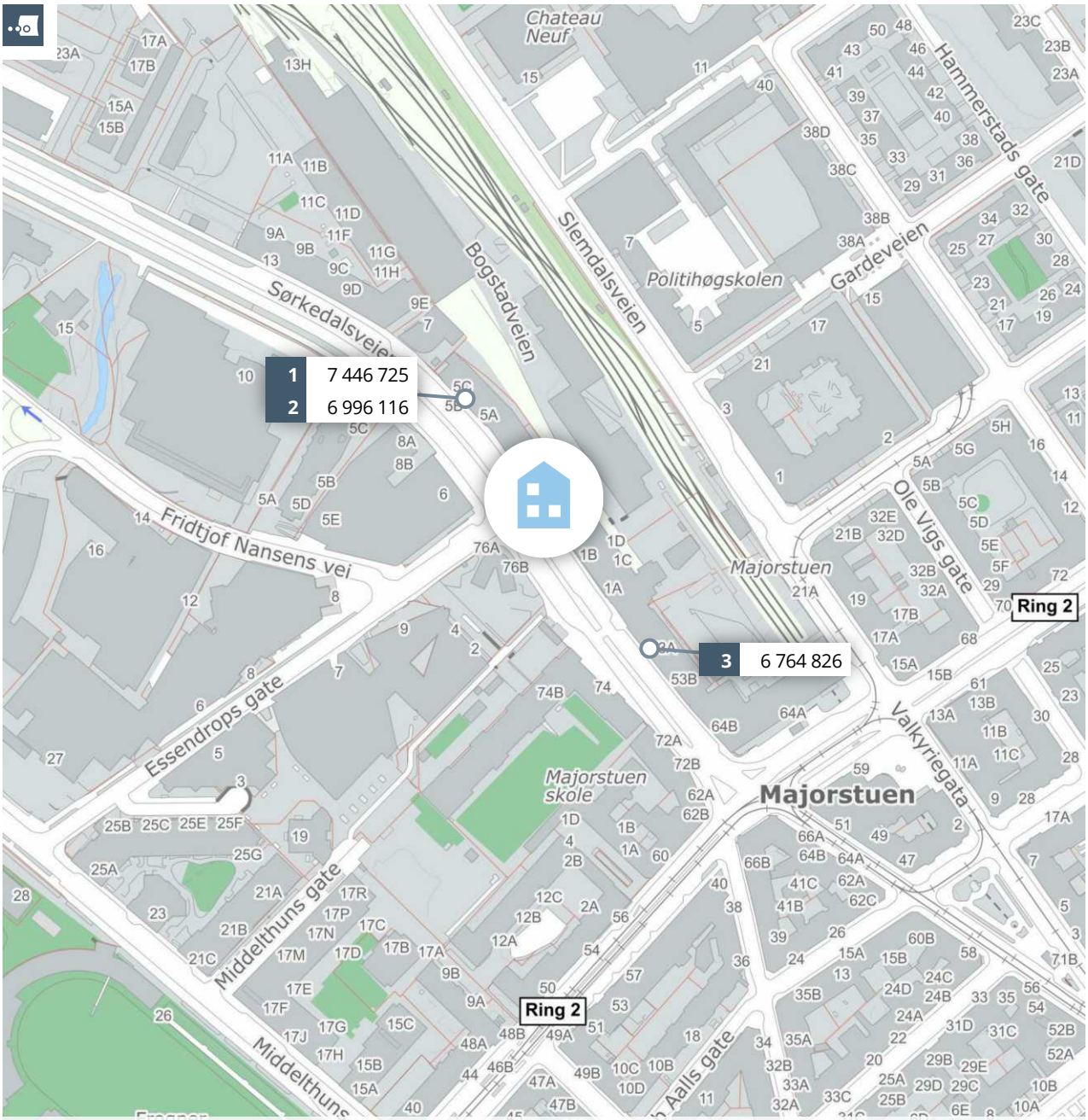
Informasjon fra forretningsfører sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRKEDALSVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 25.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Chris Skoug Ødegaard.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørkedalsveien 3 A, 0369 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 38 BNR 251 FNR 0 SNR 49 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 9

Verdivurdert til

6 780 000

223 650	7 003 650	87 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	80 m²	5 m²	- m²	23 m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	7 040
Formue	73 524
Soverom	2
Etasje	6

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørkedalsveien 5 B 101 m² 1938 3. etg 3 sov	20.11.2024	7 300 000	**7 300 000**	146 725	7 446 725	**73 730**
2 Sørkedalsveien 5 B 101 m² 1938 7. etg 4 sov	08.02.2024	7 300 000	**6 900 000**	96 116	6 996 116	**69 268**
3 Bogstadveien 53 A 76 m² 1931 7. etg 2 sov	06.03.2025	6 500 000	**6 500 000**	264 826	6 764 826	**89 011**

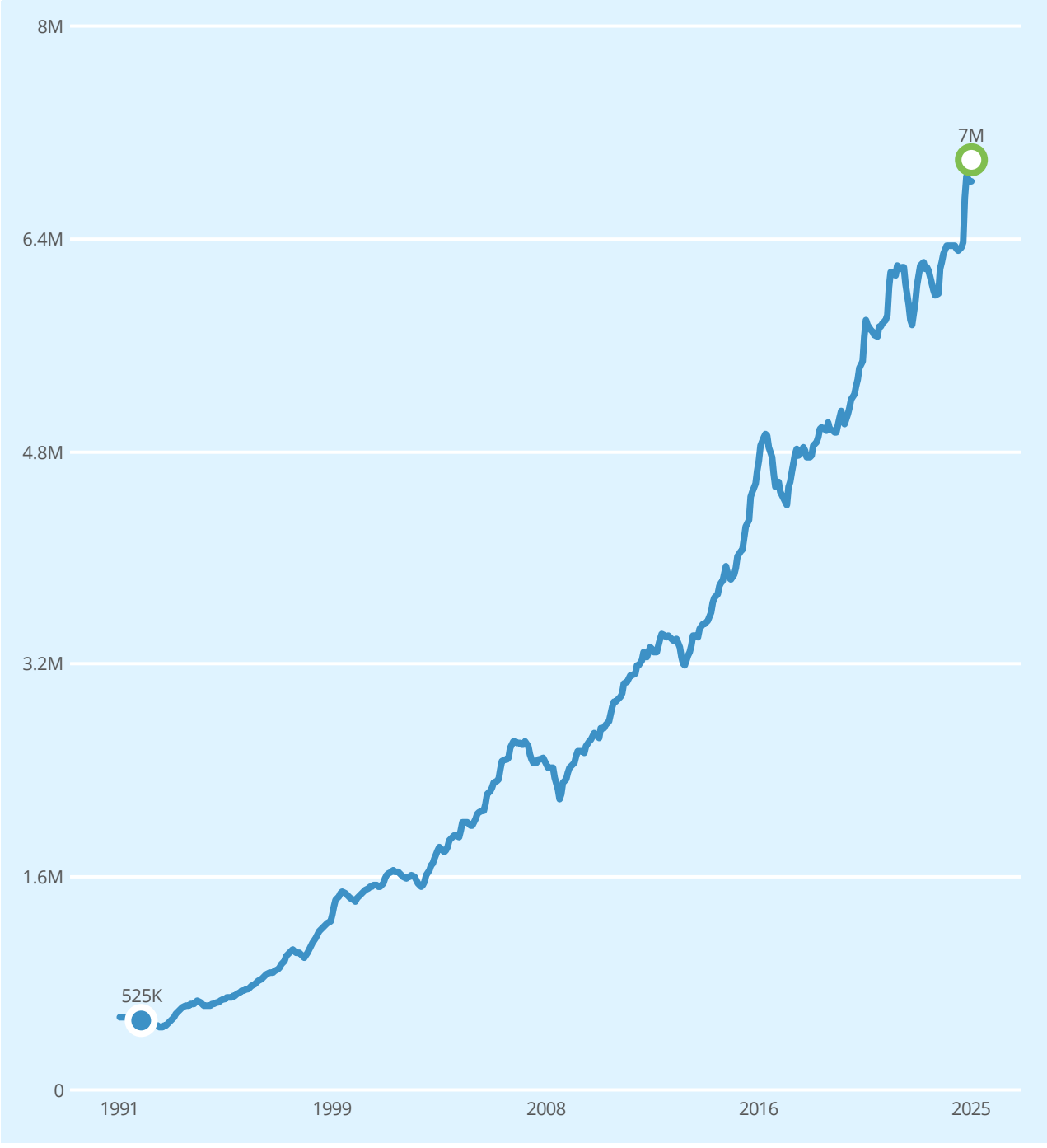
Lys 3/4-roms selveierleilighet med arealeffektiv og lys romløsning.
Eiendommen ligger i et urbant, populært og særdeles sentralt område med alt du måtte trenge rett utenfor døren.

Noen høydepunkter:
- Store vindusflater og gode lysforhold.
- Stor solrik takterrasse.
- Utsyn til Frognerbadet.
- Brannbalkong fra stue og soverom.
- Separat kjøkken.
- Bad fra 2010 med opplegg for vaskemaskin.
- 2 soverom.
- Godt med lagringsplass i innebod og kjellerbod.
- Varmtvann, fyring og fibernett inkludert i felleskostnader.
- Heis.

Godt kollektivtilbud med buss, T-bane og trikk.
Kort gangavstand til shopping, parkliv, restauranter og studiesteder. Det perfekte oppussingsobjektet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



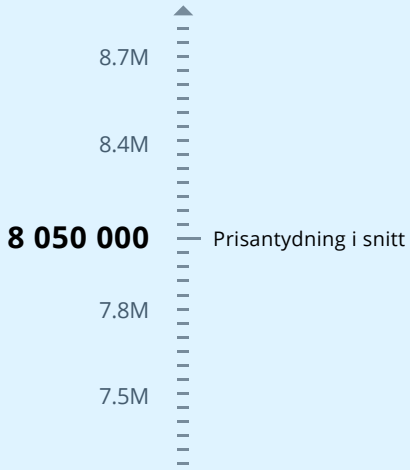
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
07.05.1992		07.05.1992	-	525 000	-	525 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 9 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

53
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

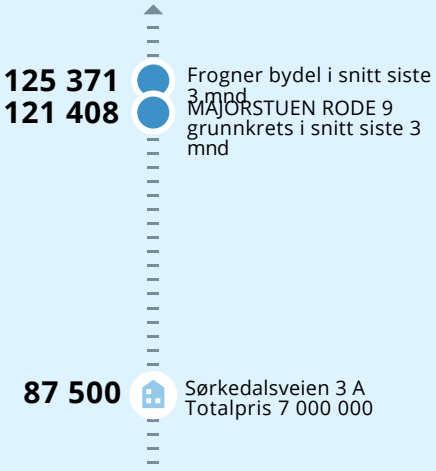


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 4.3% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Sørkedalsveien 3 A, 0369 OSLO

OSLO kommune

gnr. 38, bnr. 251, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 16.04.2025 **Rapportdato:** 16.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11416-1651 **Referansenummer:** TO1848

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i murkonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjekiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av mur- og betongkonstruksjoner. Utvendig forblendet med malt murpuss. Yttertak med valmet form av trekonstruksjoner antatt tekket med takstein/plater (ikke besiktiget)

Leilighet i 6. etasje som består av entre/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken m/ spiseplass og kott/bod. Fremstår under befaringen som et oppussingsobjekt og har behov for oppgraderinger. Badet er pusset opp i regi av sameiet i 2010. Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1990. Omramming og karm av trevirke med utvendig beslag.

B- 30/db- 35 kvalifisert ytterdør, usikkert årstall. Balkongdører med 2 -lags isolerglass produsert i 1990. Omramming og karm av trevirke.

Sørvestvendt brannbalkong i betong-og metallkonstruksjoner. Sørøstvendt takterrasse (ca 23 m2) Synlig membran på dekke, tilgang til sluk. Det er lagt steinheller på dekke, disse er flytende.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med originalt tregulv.
Vegger med malt tapet/strie og malt murpuss.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner.
Takhøyden i stuen er målt til 2,63 m.

Etasjeskille av betongkonstruksjoner.

Hvite slette fyllingsdører.

Boligen har mursteinspipe. Peis med grue i stuen.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Lys og speil montert på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.
Badet er pusset opp i regi av sameiet i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt arbeidet som er utført.
Det ble ikke foretatt hulltakning da vegger mot dusområde/relevant vegg er av teglstein.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning bestående av formpressede hvite fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr. Ventilator med kullfilter over kokeplass. Opplegg og plass til oppvaskmaskin. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Nisje til kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter, eldre type.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Naturlig ventilasjon i boligen, tilluft fra lufteluke i vegg på kjøkkenet.

Felles varmtvann og fyring.

Automatsikringer. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

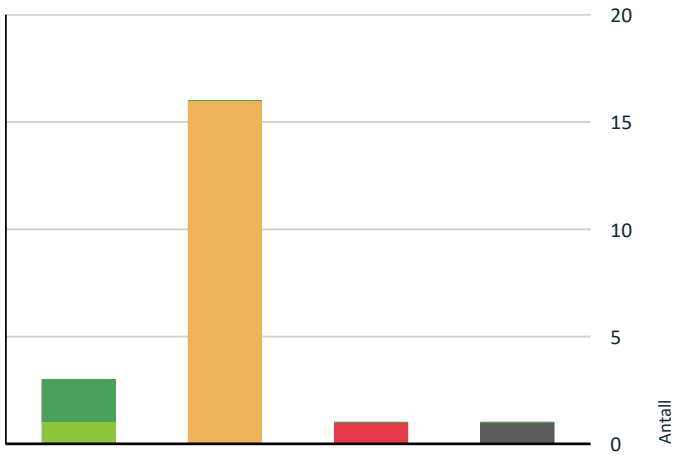
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen. Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6 > bad > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 6 > kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6 > kjøkken m/ spiseplass > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 6 > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 6 > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 6 > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 6 > bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2- lags isolerglass produsert i 1990. Omramming og karm av trevirke med utvendig beslag.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder, slitasje og at de kan være noe trege og de fleste vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer og dører som har passert 20 år har en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres i tillegg oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper.

TG 2 Dører

B- 30/db- 35 kvalifisert ytterdør, usikkert årstall.
Balkongdører med 2-lags isolerglass produsert i 1990. Omramming og karm av trevirke.

Årstall: 1990 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og stor slitasje på balkongdørene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdører som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm og det er større risiko for punktering.
Det gjøres oppmerksom på at eldre isolerglass har dårligere energiegenskaper. Dørblad trenger justering for tett anslutning til karm og for å unngå skader på karm/terskel.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvestvendt brannbalkong i betong-og metallkonstruksjoner.

Sørøstvendt takterrasse (ca 23 m2) Synlig membran på dekke, tilgang til sluk. Det er lagt steinheller på dekke, disse er flytende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av for lavt rekkverk på brannbalkongen, der ble målt til 90 cm, kravet er 100 cm. Det er observert rust på brannbalkongen. TG3 pga. rust på rekkverk.

Brannbalkongen er ikke målt da denne deles med nabo og er ikke godkjent for opphold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Brannbalkongen har behov for oppgraderinger. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Gulv med originalt tregulv.
Vegger med malt tapet/strie og malt murpuss.
Himlinger med malte betongkonstruksjoner.
Takhøyden i stuen er målt til 2,63 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstndsgraden er satt på bakgrunn av elde og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 10 mm i stuen og på soverom.

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

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Peis med grue i stuen.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsgraden er sat på bakgrunn av at det er mangel på synlige pipevanger og at pipeløpet er tapetsert.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det er krav til 4 frie sider på pipeløp i teglstein for å tidlige kunne oppdaget riss/pipebrann. Kravet til 4 frie sider på teglsteinspiper en fundamental sikkerhetsforanstaltning for å minimere brannfare og sikre at pipen kan inspiseres og vedlikeholdes på en effektiv måte. Det finnes noen unntak fra kravet om 4 frie sider, spesielt ved rehabilitering av eldre teglsteinspiper med godkjent foringsrør (f.eks. stålrør). I slike tilfeller kan kravet reduseres til 2 frie sider, da foringsrøret bidrar til økt sikkerhet og tetthet.

Piper i murstein er ofte murt med kalkmørtel som generelt utsatt for aldersforvitring i fuger og tilgroing i innvendig pipeløp som kan føre til pipebrann. Det anbefales alltid utvidet kontroll/tilsyn av eldre pipeløp i teglstein som har passert forventet brukstid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige dører

Hvite slette fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

VÅTROM

6 > BAD

Generell

Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Lys og speil montert på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin. Naturlig ventilasjon.
Badet er pusset opp i regi av sameiet i 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt arbeidet som er utført.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med overflater av fliser.
Himlinger med malte plater. Downlights.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgraden er satt på bakgrunnn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men badet bør følges opp da det har overgått halvparten av badets antatte levetid på 25 år.

6 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser.
Elektriske varmekabler.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av alder og at det ikke er optimalt fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men badet bør følges opp da det har overgått halvparten av badets antatte levetid på 25 år.

6 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og hjelpesluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen er synlig i sluket.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Tilstandgraden er satt på bakgrunn av mangel på dokumentasjon på sluk og membran.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eldre og/eller membraner som har ujkent utførelsehar større risiko for plutselig svikt som kan føre til skade. Særlig utsatt er det ved avslutning av membranen mot sluket. Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterne er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen. Innhent dokumentasjon om mulig.

6 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Lys og speil på vegg. Opplegg og plass til vaskemaskin.

Årstall: 2010 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er naturlig ventilering på badet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.
Det er ikke alltid det lar seg gjøre å montere en elektrisk styr vifte, heller er det ikke sikkert at sameiet tillater dette.

6 > BAD

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Det ble ikke foretatt hulltakning da vegger mot dusområde/relevant vegg er av teglstein.

Det ble utover dette registrert enkelte forhøyede fuktverdier i dusjsonen (nederste fliser i vegg) ved søk med Protimeter mms3. Det kontrolleres alltid for unormal fukt i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett særlig i dusjsone hvor det ofte dusjes daglig. Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om denne fukten er oppe på eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. En slik hulltaking krever inngrep i konstruksjonen fra tilstøtende rom. I dette tilfellet er det ikke mulig med hulltaking da de gjeldene veggene er av teglstein og murpuss.

KJØKKEN

6 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bestående av formpressede hvite fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Opplegg og plass til komfyr. Ventilator med kullfilter over kokeplass. Opplegg og plass til oppvaskmaskin. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Nisje til kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder og noe slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes. Med alder er det større sjanser for slitasje og for at bygningsdelen må skiftes ut.

6 > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, eldre type.

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

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av at det kun er kullfilter ventilator og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget. Avtrekk er med kullfilter. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plast, kombiflex og forniklet kobber. Tilgang til stoppekraner på badet i luke og i kjøkkenbenken. De fleste rør er skiftet i regi av sameiet, ukjent årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Eldre stålrør til radiatorer.

Felles varmtvann og fyring.

Det bemerkes: Det er ikke et eget fordelerskap i boligen, kun luker i vegg og himling på badet. Det er derfor ingen sikker avrenning fra det såkalte rør i rør systemet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på sikker avrenning fra rør i rør systemet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan forårsakes skader på konstruksjonen om det skulle oppstå en lekkasje. Det bør monteres en waterguard i dette tilfellet.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern. Rør er skiftet/renovert i regi av sameiet, usikkert årstall. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Det er ikke tilgang til stakeluke samt lufting av avløpet er ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av alder på støpejern. Synlig i luke i himlingen på badet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ved alder er det større sjanser for skader og slitasje.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, tilluft fra lufteluke i vegg på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av mangel på tilluft i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dårlig tilluft går utover inneklima.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

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

Automatsikringer. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det forventes, men kan ikke bekreftes da det ikke foreligger noe dokumentasjon.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Kontroll etter NEK405-2-3 avhending ved boligsalg anbefales.
    Dersom kontroll utføres må det forventes ytterligere kostnader til kontroll og retting av eventuelle avvik.

Generell kommentar

Da det ikke foreligger noe form for dokumentasjon rundt anlegget de siste 5 årene anbefales det gjennomgang av autorisert elektriker.

Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

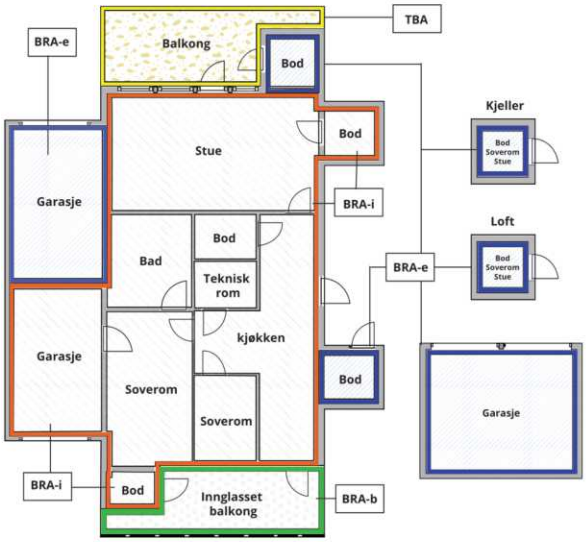
Hva er måleverdig areal?

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 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6	80			80	23
Kjeller		5		5	
SUM	**80**	**5**			**23**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6	entré/gang, kjøkken m/ spiseplass, bad, 2 soverom, stue, kott/bod		
Kjeller		bod	

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	78	2

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2025	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør
	Arvinger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	38	251		49	1058.8 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Sørkedalsveien 3 A, 0369 Oslo.

Hjemmelshaver
Sonja Dianna Hanssen (bo)

Eierandel
868 / 45413

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TO1848

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250170

Selger 1 navn
May Idd Øijord

Gateadresse
Sørkedalsveien 3A

Poststed	Postnr
OSLO	0369

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sonja Dianna Hanssen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sonja Dianna Hanssen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250170

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250170

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Idd Øijord	28a519367ec61349c538dd856495f2fdf103a0e3	24.04.2025 12:58:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 7250170

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Sørkedalsveien 3A

Nabolaget Colosseum - vurdert av 174 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	2 min 0.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	0 min 0 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.6 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år) 57 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Majorstua	1 min
Jacobs Majorstuen	2 min

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

VARER/TJENESTER

Colosseum Senter	3 min
Namena Apotek	3 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	3 min

SPORT

Majorstua skole	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	8 min
EVO Majorstua	2 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorst...	3 min

«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

—

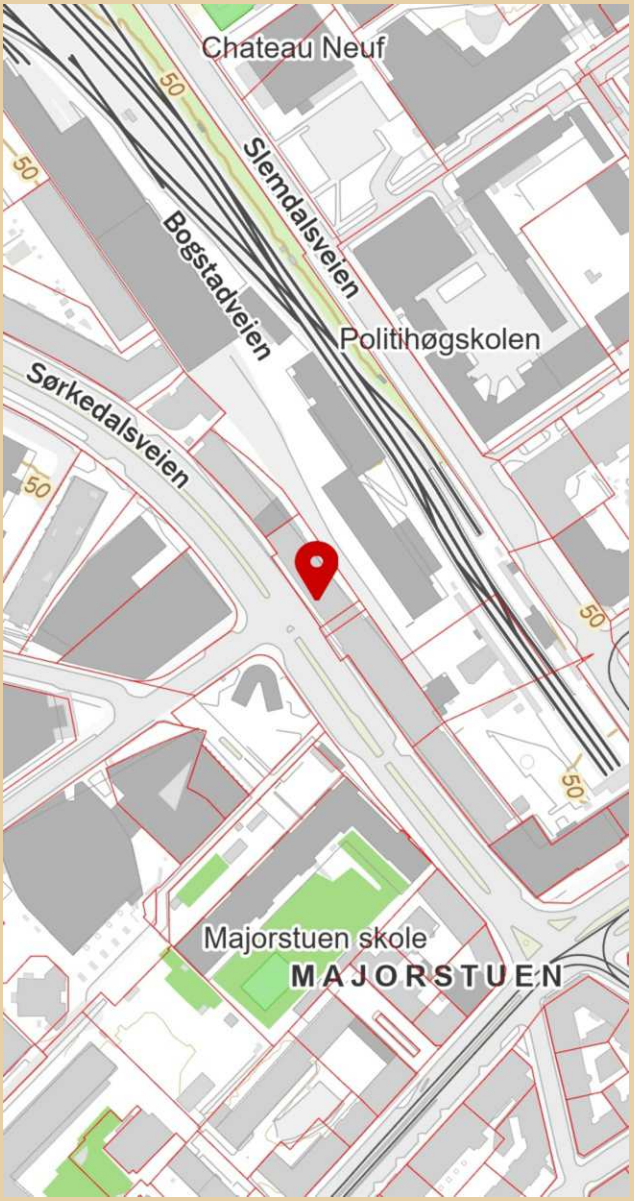
Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

—

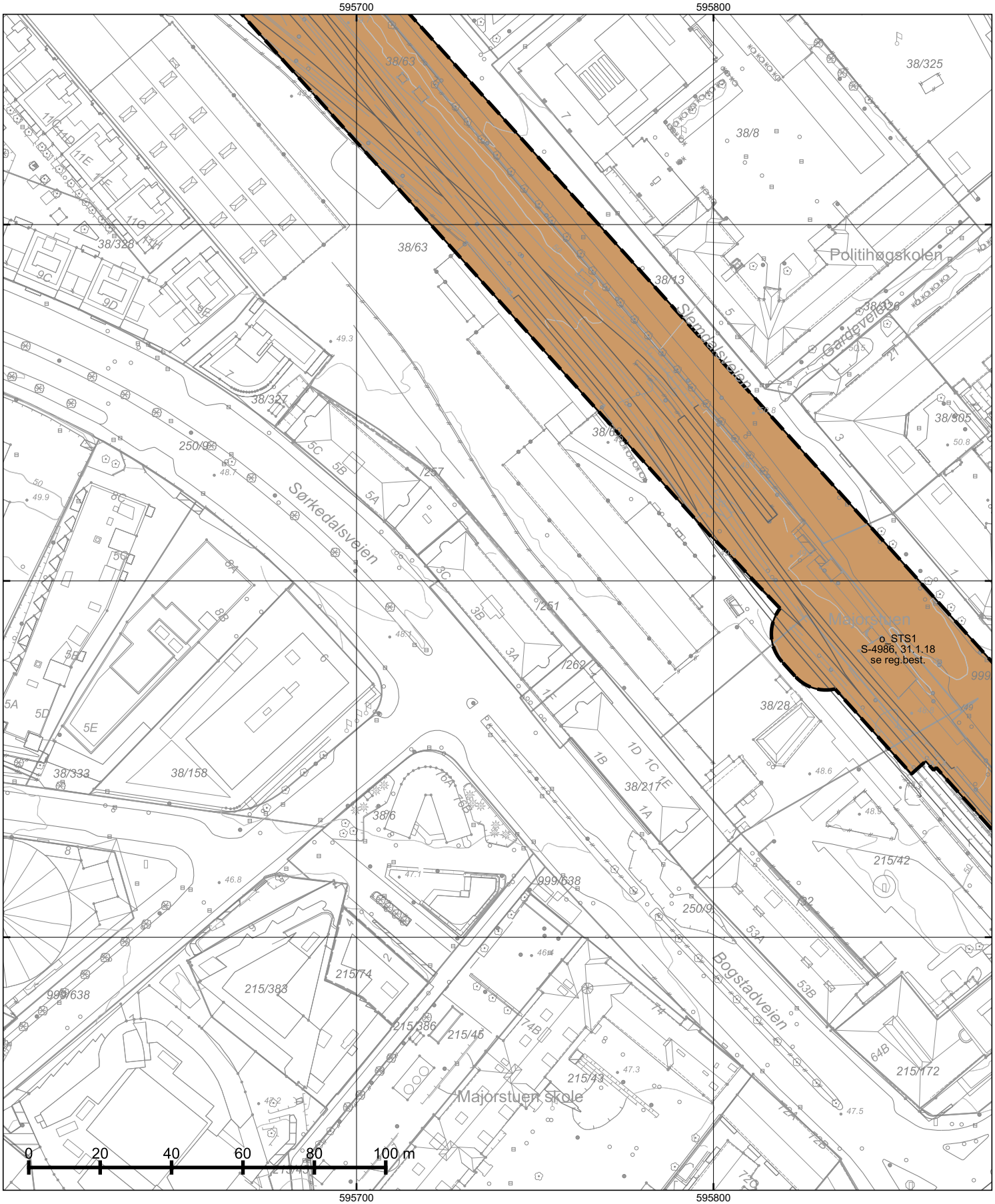
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk



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 2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

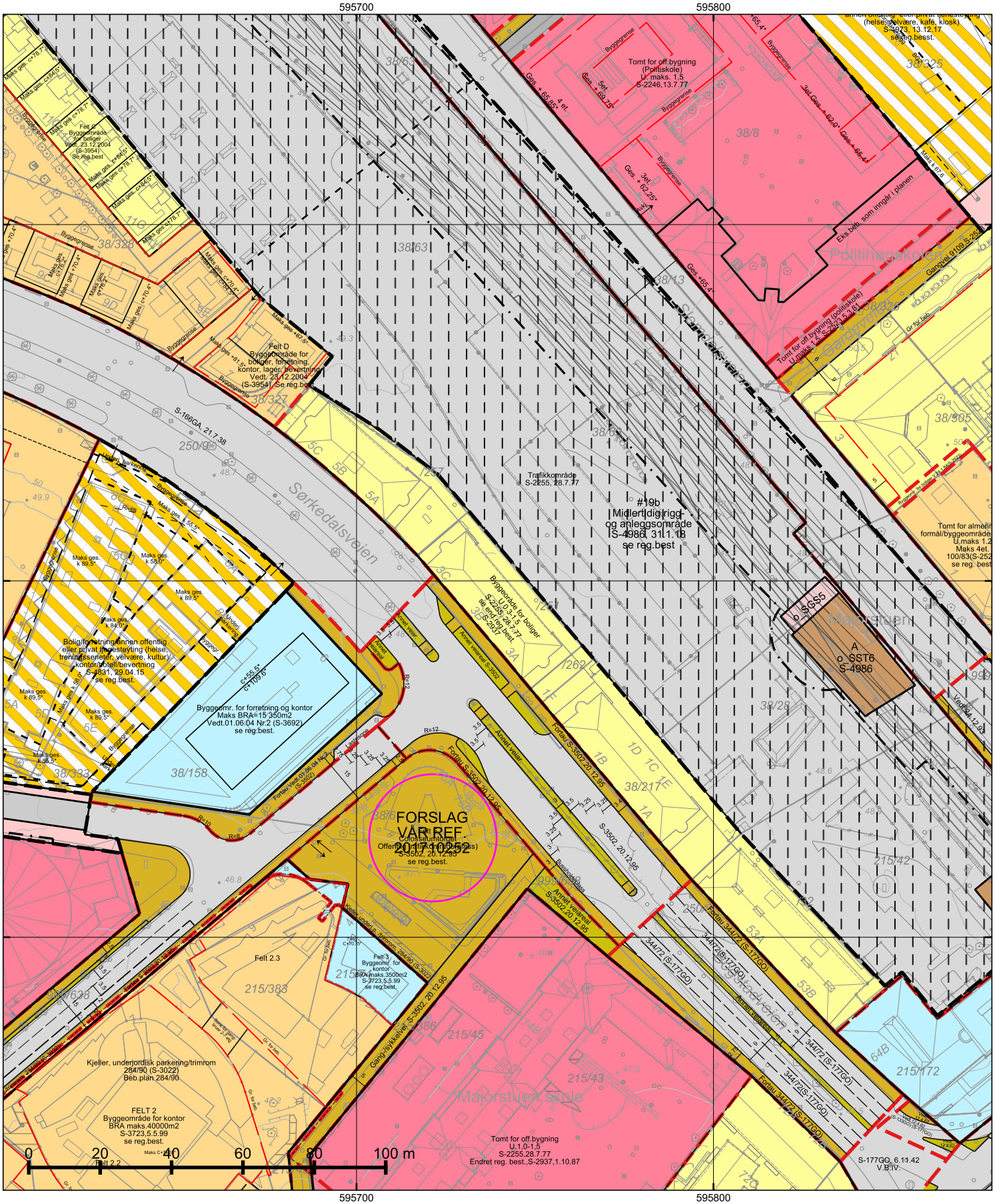
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138884/ 86506290
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/251

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

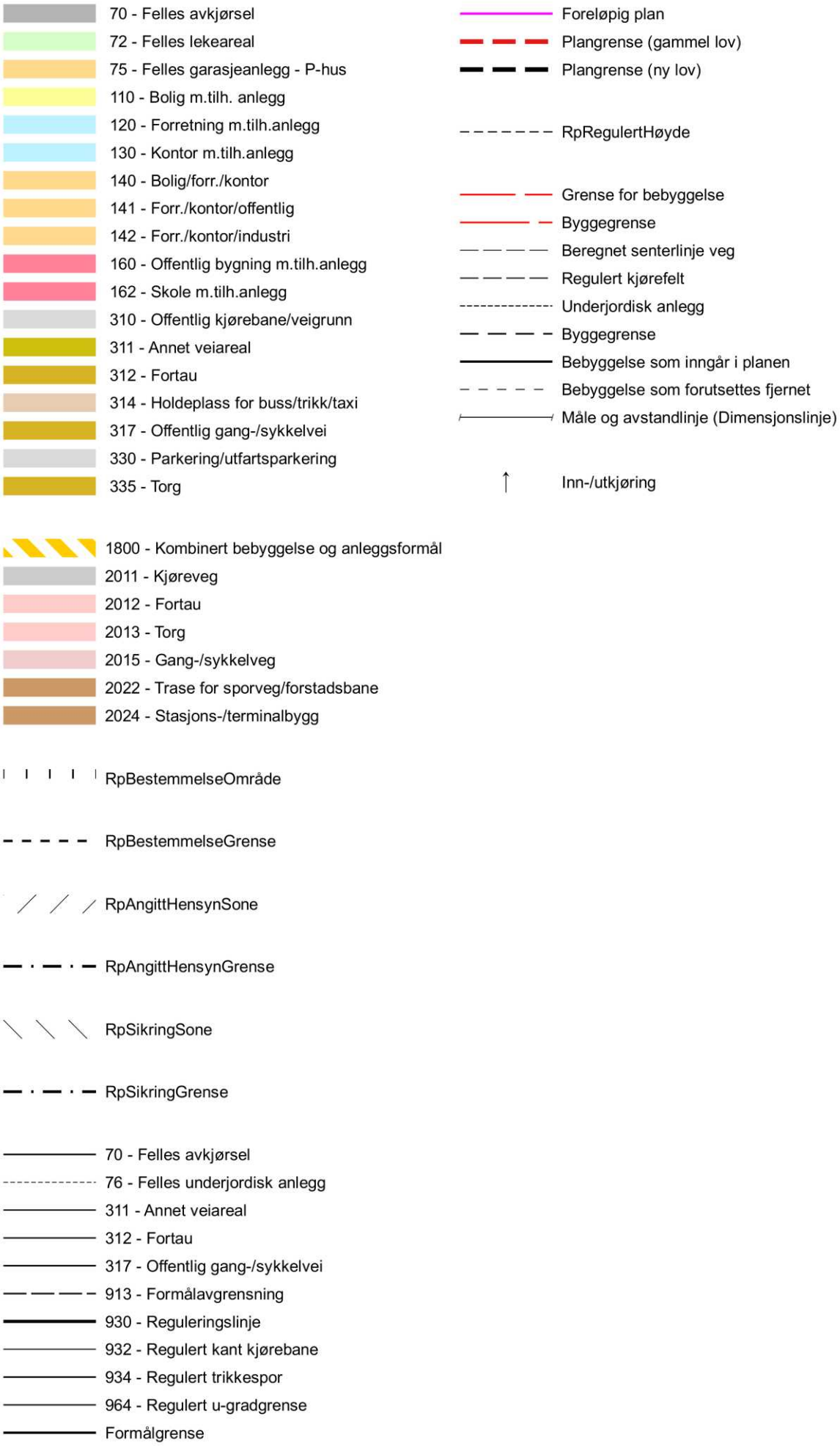
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

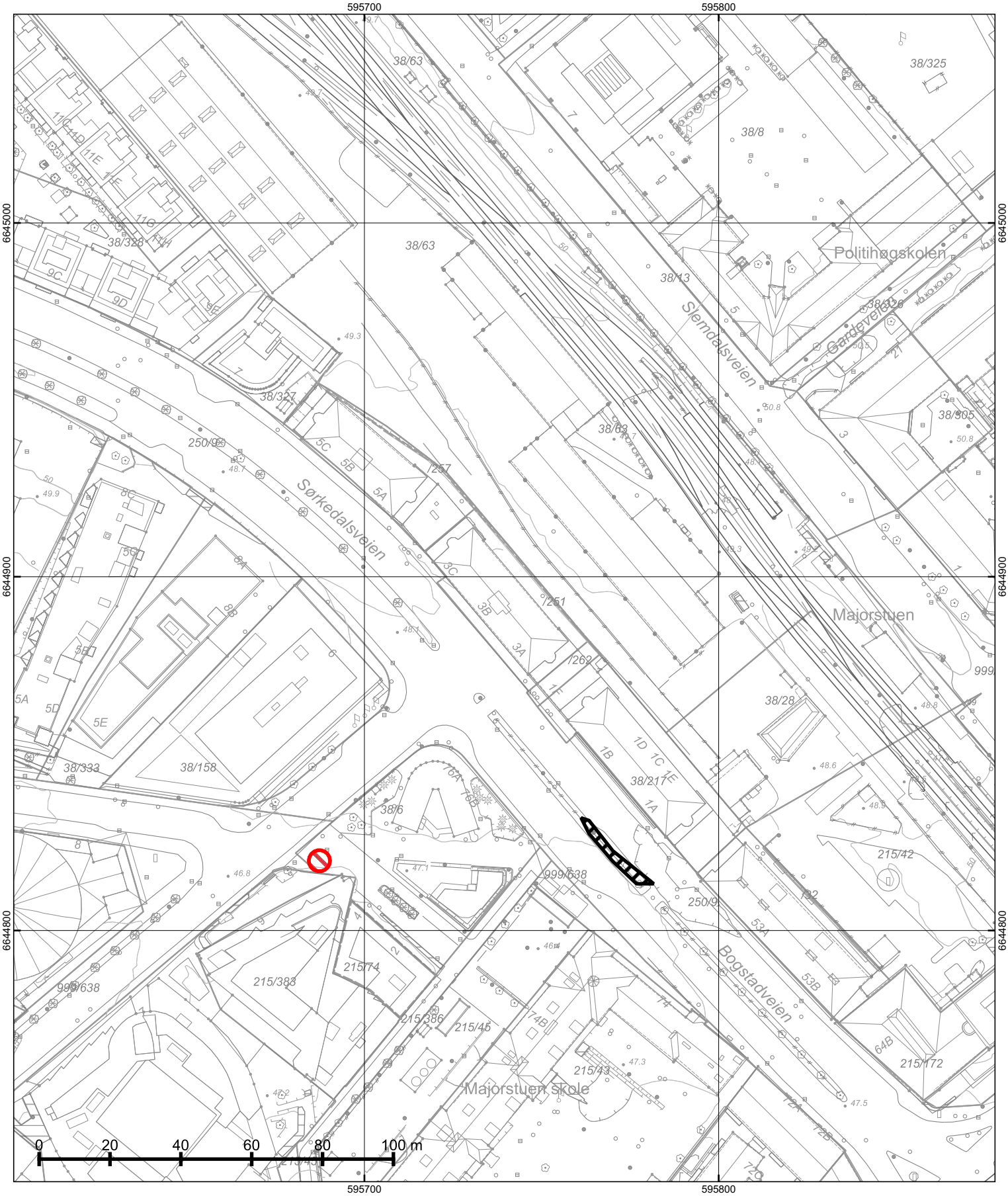
PlottID/Best.nr: 138884/ 86506290
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/251

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

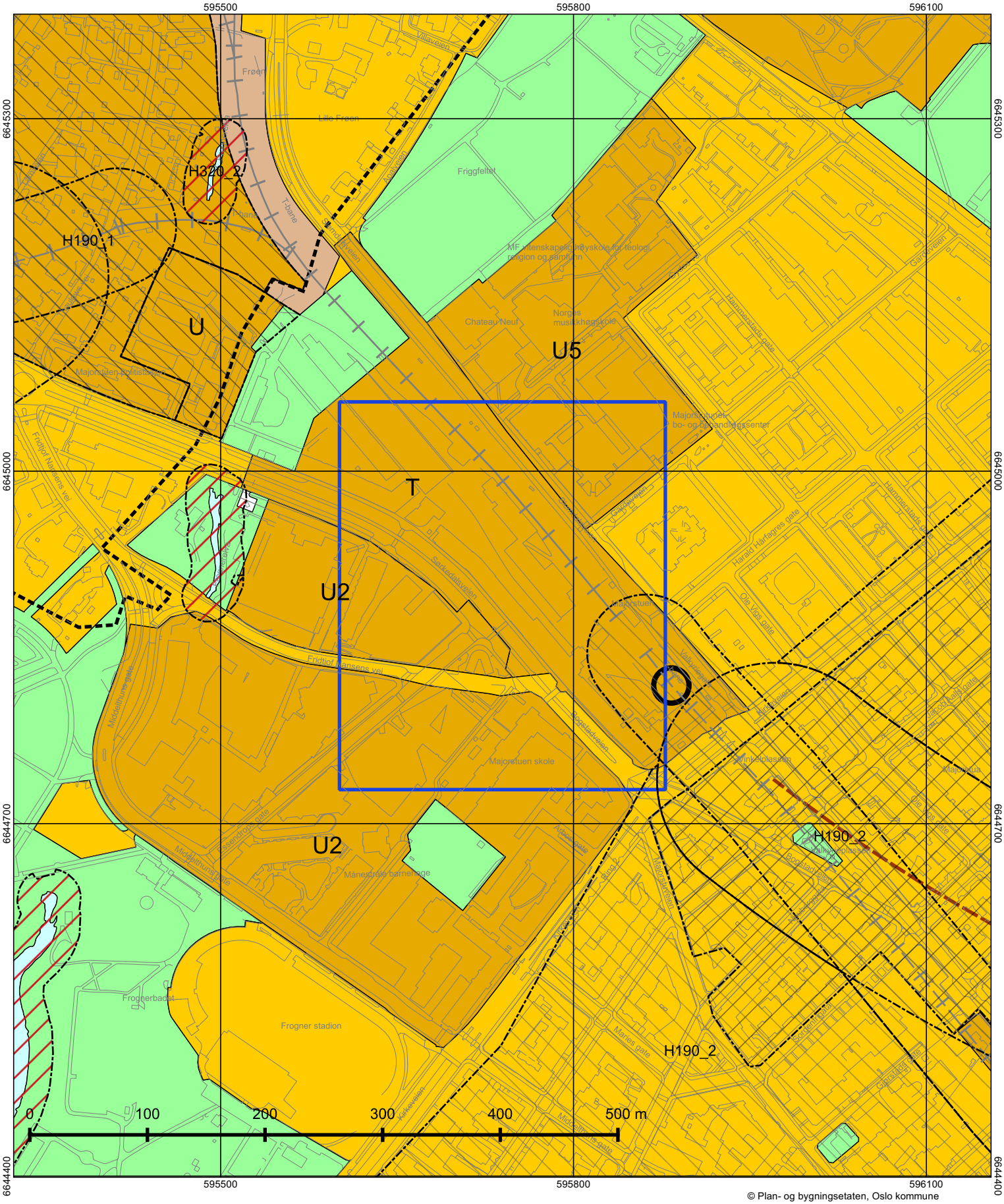
Dato: 25.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138884/ 86506290
Deres ref.: 14040/ BERHAR
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 3A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/251

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138884/86506290
Deres ref.: 14040/ BERHAR

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Berthe-Lise Harboe
SØRKEDALSVEIEN 3A

Dato: 25.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506290
8332606

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 251

Vi viser til bestilling av 20250225 for SØRKEDALSVEIEN 3A.

GNR. 38 BNR. 251

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.1936.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1058 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

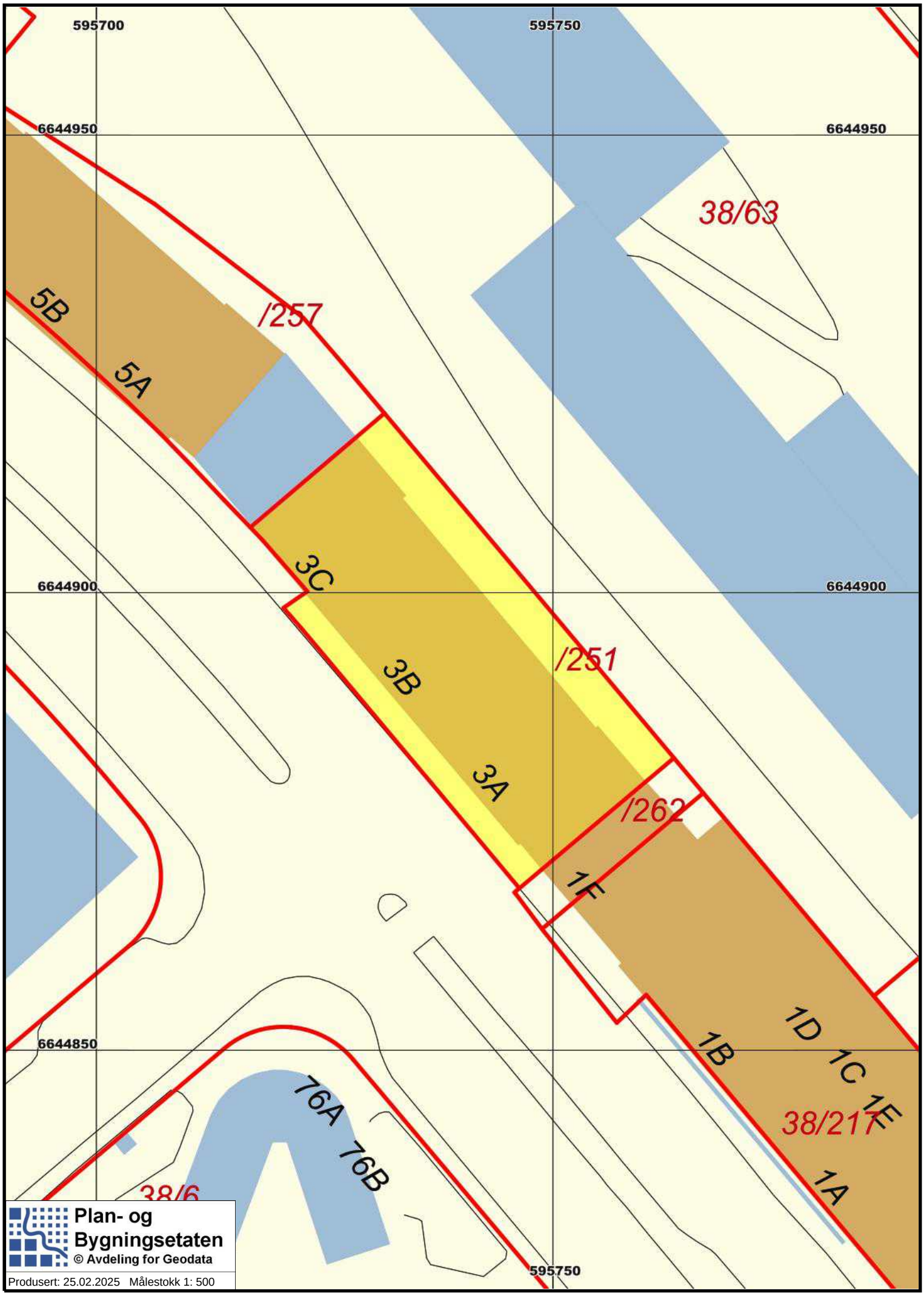
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595700
595750
6644950
6644950
38/63
/257
5B
5A
3C
6644900
6644900
/251
3B
3A
/262
1F
1D
1C
1E
1B
38/217
1A
6644850
76A
76B
38/6
595750
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 25.02.2025 Målestokk 1: 500

1643

G.nr. 38 B.nr. 61 & 3
Kartblad
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 099 1930
Dat. 11/5
Antall bilag 10

AKER REGULERINGS- OG BYGGESAKSARKIV
SAKSNR. 13040

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Vedrørende Reisningshus og kirkeskur.

Eier:
Aker Sokneråd v/ Ingeniør Carl Pihl
adr.: Klingenberggt. 26
v/ Gross Bergen
Nansensgt. 5

Anmelder:
Aker Sokneråd v/ Ingeniør Carl Pihl
adr. Klingenberggt. 26.

Teknisk: dir. Aas 11/5 26.

Sted:
Kirkelageret

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. veit) 7/4 28
Brandchef: -.-
Kloakkvesenet: -.-

Ansvarshavende:
Ingeniør Carl Pihl
Klingenberggt 26
For sup- og tømrerarbeidet:
Murmester Isak Th. Andreas
Klingenberggt. 26.

Adr.

Vederlæring innkommet: 14/2 27

Nabovarsling —

Gebyr: 24/11 27.

Ferdigattest:
Tillatt gjenst 1/2 27.

AKER HERREDS
LØPE NR. 188
23/5 1930

FERDIGATTEST OG GODKJENT I MØTE DEN 23/5 1930 kl.
AKERS FASADERÅD, 23/5 1930

Arbeidet må utføres med samme kalkfarve og tilslag som kirkens øvrige deler hvis lange levetid skyldes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Sameiet Sørkedalsveien 3
Sørkedalsveien 3

0369 OSLO

Dato: 18 NOV. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205153-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 3	Eiendom:	38/251/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Sørkedalsveien 3	Adresse:	Sørkedalsveien 3, 0369 OSLO
Søker:	Opak as	Adresse:	P.B. 128 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Malermester Thorendahl A.S, Harbitzalleen 12, 0275 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 34 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 21.12.2010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201002321-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Tone Breirem	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 3 A-C	Eiendom:	38/251/0/0
Tiltakshaver:	Sørkedalsveien 3 SE v/ Obos Eiendomsforvaltning	Adresse:	PB 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 34 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SØRKEDALSVEIEN 3 A-C

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 tilfredsstiller 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.

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
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2010 av:

Tone Breirem - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering omklageadgang

Kopi til:
Sørkedalsveien 3 SE v/ Obos Eiendomsforvaltning, PB 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Skatteetaten

Dato
23.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 38 Bnr 251 Fnr 0 Snr 49

Eiendommens adresse:

Sørkedalsveien 3A, 0369 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 017 865
Som sekundærbolig:	kr 8 071 460

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Deres ref.: 8438047 Vår ref.: 5331-1-49 Dato: 14.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sørkedalsveien 3 Sameie
Organisasjonsnr:	971273011
Seksjonseier:	Hanssen (bo), Sonja Dianna
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Sørkedalsveien 3 A, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	38
Bnr.	251

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207502510
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	10 936 665,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 040,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån renter/avdrag	1 674,00	
Felleskostnader	5 209,00	
Fibernett	157,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 461,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 768,-
Annen formue:	73 524,-
Gjeld:	224 805,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207502510
Restsaldo:	223 649,71
Kapitalkostnader:	1 654,10

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 223 649,71,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Karen Skarbøvik Mellbye pr. e-post: karen.mellbye@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Simen Hjerkinn, e-post: sorkedalsvn3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

SØRKEDALSVEIEN 3 SAMEIE

HUSORDENSREGLEMENT

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre.
De regler som fastsettes av årsmøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt hvor alle skal trives og føle seg trygge.

Husordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og boområdet vårt.

2. STØY

Det skal være ro mellom kl.23.00 og kl.07.00.
Ved større selskapeligheter som kan være til sjenanse for andre bør naboer varsles i god tid. Dette gjelder også støy i forbindelse med oppussing.

Første juledag, første påskedag og første pinsedag skal det være stille og rolig hele døgnet.

3. RENHOLD

Det er beboers ansvar at det er ryddig utenfor egen inngangsdør og at vinduer i ens seksjon vaskes. Ved bruk av utvendig dørmatte, må beboer selv sørge for renhold under og rundt matten.

4. DYREHOLD

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold.
Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelbrønn / søppelkasser. Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Fellesområder skal holdes låst til enhver tid. Ikke slipp inn uvedkommende.
Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene. Fellesarealene skal være rene og ryddige.

Private eiendeler slik som barnevogner, sykler, møbler, sko og annet skal ikke plasseres i trappeoppganger, inngangspartier eller andre fellesområder. Dette på grunn av fremkommelighet, renhold og brannsikkerhet. Ved behov for plassering av barnevogn, kontakt styret for å finne en løsning i tråd med HMS-reglene.

Hensatte gjenstander i fellesarealene vil fjernes for seksjonseiers regning.

6. AVFALLSCONTAINERE - BAKGÅRD

Sameiets avfallscontainere er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Husholdningsavfall skal være forsvarlig innpakket før det plasseres i containerne. Papp og papir skal plasseres i egne papircontainere. Pappesker skal brettes sammen slik at de tar minimum plass.

Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser. Spisse/skarpe gjenstander, olje, maling og/eller annet særlig brannfarlig avfall må ikke kastes i avfallscontainerne, men behandles som spesialavfall.

Porten som gir adgang til avfallscontainerne i bakgården skal alltid holdes låst. Bakgården skal ikke benyttes som lagerplass, og alt annet avfall skal ikke ved noen omstendigheter hensettes i bakgården, kjeller eller andre fellesarealer. Unntaket er parkering av alminnelige sykler og el-sykler som kan parkeres i bakgården.

7. Postkassene – Ringetablået – Nøkler

Seksjonseier plikter å sørge for at postkasseskilt er oppdatert. Alle som eier eller leier skal ha like postkasseskilt. Postkasseskilt skal skrives med PC. Selvlagde navneskilt kan bli fjernet av styret.

Bestilling av nøkler må skje gjennom person som styret utpeker.

Vennlig hilsen
Styret i Sørkedalsveien 3 Sameie

BRANNINSTRUKS
Sørkedalsveien 3

Ved brannalarm

1. **Ved brannalarm skal samtlige vinduer og dører lukkes, og alle skal forlate boenheten.**

2. **Alle rømningsveier er merket.**

3. **Heisen skal ikke benyttes på grunn av fare for strøm stans ved brann.**

4. **Personer som er så fysisk hemmet at de ikke kan bruke trappene, kan oppholde seg på gunstigst sted, men beskjed må gis, slik at redningsmannskaper raskt kan finne frem.**

5. **Alle samles på fortauet foran hovedinngangene.**

6. **Alarmen skal ikke avstilles før alarmstedet er inspisert. Ved brann varsles brannvesenet på 110.**

Ved brann i egen boenhet

1. **Varsle brannvesenet på 110.**

2. **Varsle sameiet ved å bruke nærmeste brannmelder.**

3. **Forsøk å slukke brannen.**

VARSLE – REDDE – SLUKKE

Klageskjema for brudd på vedtekter og husordensreglement

NAVN: _____

Skriv inn ditt fulle navn. Klagen din vil bli behandlet anonymt

TIDSPUNKT/DATO: _____

Skriv inn ditt fulle navn. Klagen din vil bli behandlet anonymt

LEIL.NR/SEKSJONNR: _____

Beskriv hvilken leilighet du klager på (leil.nr/seksjonsnr eller annen beskrivelse

KONTAKTINFO: _____

Oppgi dine kontaktopplysninger for tilbakemelding på din klage (tlfnr, epost etc)

KLAGEBESKRIVELSE:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Jeg bekrefter herved at opplysninger gitt i denne klagen er korrekte. Jeg er samtidig inneforstått med at min klage kan avvises om styret skulle bli kjent med at jeg bevisst har oppgitt feil opplysninger i saken.

_____

Signatur

Klage kan også sendes til styret via epost på _____.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sørkedalsveien 3, org. nr. 971 273 011

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 10.03.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter av 14.03.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sørkedalsveien 3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.08.1985

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 48 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 38, bnr. 257 i Oslo kommune.
Sameiets to næringsseksjoner nr. 1 og 12 innbetaler ikke felleskostnader til sameiet, men betaler alle sine felleskostnader inn til Sameiet Sørkedalsveien 5, org nr. 971 277 513, dette gjøres grunnet at kommunal infrastruktur for seksjon 1 og 12 er koblet opp mot Sameiet Sørkedalsveien 5. Alle bygningsmessige vedlikeholdskostnader samt forsikring for seksjon 1 og 12 besørges også av Sameiet Sørkedalsveien 5 dette fordi de fysisk tilhører sameiets bygningsmasse.

(2) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd, minimum 14 dager før innflytting eller overdragelse av seksjonen. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Utleie av leiligheten kan bare skje med styrets godkjennelse. Godkjennelsen må innhentes senest 14- dager før leietaker flytter inn. Styret kan kun nekte godkjennelse med saklig grunn.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.
- Næringsseksjoner på gateplan må følge utarbeidet skiltplan, samt tilpasse farger på markiser etter fargeplan for bygget. Vinduer på gateplan kan ikke blendes.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

(6) Når det gjelder ventilasjon må det tas hensyn til at nærings- og boligseksjoner har naturlig ventilasjon. Ingen vifter skal tilkobles felles avtrekk på kjøkken, bad eller i næringsseksjon. Kjøkkenvifter skal være av type kullfilter.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, arbeidet må utføres av fagfolk.

i) ventilatorer/vifter montert i seksjonen, arbeidet må utføres av fagfolk.

j) Innside av vinduer, veranda-/balkongdører, inngangsdører til seksjonen og innside av balkonger/terrasser.
For vedlikehold av terrassene i 6. etasje tilhørende seksjonene 45 og 46 og 49 og 50 henvises til gjeldende Ordensregler, hvor det er utarbeidet retningslinjer for vedlikeholdet.

k) Inngangsdører til næringsseksjon fra gatenivå vedlikeholdes av seksjonseier i sin helhet.

l) For næringsseksjon hvor tillatelse til oppsetting av markiser, skilt og lignende er gitt, skal alle kostnader til oppsetting, vedlikehold samt fjerning i sin helhet bekostes av seksjonen.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk. vinduer, veranda-/balkongdør til bolig og inngangsdører

til seksjonen. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5.2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.
Generell kommunikasjon - informasjon mellom styret og seksjonseierne kan skje elektronisk.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) 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.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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 seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Organisasjonsnummer: 971273011
Møtet ble avholdt 21. januar kl. 18:00, Majorstua Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Hjerkinn er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble May-Britt Sæter og Tove Berg Andersen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkalling er sendt i hht eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fasaderehabilitering

Styret har som kjent arbeidet med fasaderehabiliteringsprosjektet i samarbeid med OPAK AS. Med bakgrunn i tilstandsrapporten som ble forelagt på forrige årsmøte, er konklusjonen at vi må totalrehabilitere fasader og tilhørende elementer.

Det er utarbeidet to forslag til rehabilitering:

Alternativ 1: Kun nødvendige utbedringer som må utføres. Kvalifiserer ikke til Enovastøte. Se vedlegg 2.

Alternativ 2: Utbedringer som må utføres, inkludert eterisolering, utskifting av vinduer og dører. Gir mulighet for Enovastøte. Se vedlegg 3

Disse forslagene er utarbeidet med budsjetterte priser, da neste steg i prosessen er å innhente pristilbud på det eksakte prosjektet vi ønsker å få utført. I denne sammenhengen må finansieringen av prosjektet være på plass.

Sameiet har fått innvilget et lån på 23,4 millioner kroner, som forutsetter innfrielse av dagens lån på ca. 11 millioner kroner. Sameiet har ca. 3,5 millioner kroner i egenkapital på sparekonto. Ved nytt låneopptak på 23,4 millioner kroner, innfrielse av dagens lån på 11 millioner kroner, samt bruk av midler på sparekonto på 3,5 millioner kroner, vil sameiet ha 15,9 millioner kroner i disponible midler til prosjektet. Midler utover dette må fremskaffes ved kapitalinnhenting fra sameierne i Sørkedalsveien 3. Eventuell innvilget Enovastøtte vil uansett ikke bli utbetalt til sameiet før prosjektet er ferdigstilt.

Styrets innstilling er **Alternativ 2**, da vinduer og dører er utgått på dato og uansett må skiftes i nærmeste fremtid. Ved å utsette utskiftning av vinduer og dører vil dette medføre en betydelig merkostnad, og vi mister muligheten for å søke Enovastøtte. Dette er dessverre en konsekvens av manglende og dårlig vedlikehold gjennom mange år. Arbeidene som må gjøres vil bli veldig kostbare, men ved valg av Alternativ 2 vil man oppnå en betydelig oppgradering av gården for beboerne, spare energi, få en verdiøkning på bygget og være kvalifisert for å søke støtte fra Enova. Se vedlegg 1, senario 4.

Et ekstraordinært møte avholdes i denne forbindelse for å stemme over valg av rehabiliteringsalternativ 1 og 2, samt finansieringen av dette. Dette innebærer låneopptak i bank og kapitalinnhenting fra sameierne. OPAK AS og OBOS vil være representert på møtet for å informere og svare på spørsmål.

Alternativ 1: Fasade rehabilitering med kun nødvendig reparasjon og vedlikehold som må gjøres. Finansieres ved rent låneopptak. Tiltakene vil ikke kvalifisere til Enovastøtte.

Alternativ 2: Fasade rehabilitering med nødvendig reparasjon og vedlikehold, etterisolering 5 cm, bytte av vinduer og dører. Finansieres ved låneopptak og kapitalinnskudd fra seksjonseierne. Dette alternativet vil gi sameiet mulighet til å få Enovastøtte da rehabiliteringen vil utgjøre en energibesparelse på mer enn 20%.

Styrets innstilling
Fasade rehabilitering med nødvendig reparasjon og vedlikehold, etterisolering 5 cm, bytte av vinduer og dører. Finansieres ved låneopptak og kapitalinnskudd fra seksjonseierne. Dette alternativet vil gi sameiet mulighet til å få Enovastøtte da rehabiliteringen vil utgjøre en energibesparelse på mer enn 20%.

> **Forslag til vedtak:**
> Fasade rehabilitering med nødvendig reparasjon og vedlikehold, etterisolering 5 cm, bytte av vinduer og dører. Finansieres ved låneopptak og kapitalinnskudd fra seksjonseierne.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5331

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

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

Dato for årsmøtet:

21. januar 2025 kl. 18:00, Majorstua Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fasaderehabilitering

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Simen Hjerkinn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling er sendt i hht eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 5

Fasaderehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har som kjent arbeidet med fasaderehabiliteringsprosjektet i samarbeid med OPAK AS. Med bakgrunn i tilstandsrapporten som ble forelagt på forrige årsmøte, er konklusjonen at vi må totalrehabilitere fasader og tilhørende elementer.

Det er utarbeidet to forslag til rehabilitering:

Alternativ 1: Kun nødvendige utbedringer som må utføres. Kvalifiserer ikke til Enovastøte. Se vedlegg 2.

Alternativ 2: Utbedringer som må utføres, inkludert eterisolering, utskifting av vinduer og dører. Gir mulighet for Enovastøte. Se vedlegg 3

Disse forslagene er utarbeidet med budsjetterte priser, da neste steg i prosessen er å innhente pristilbud på det eksakte prosjektet vi ønsker å få utført. I denne sammenhengen må finansieringen av prosjektet være på plass.

Sameiet har fått innvilget et lån på 23,4 millioner kroner, som forutsetter innfrielse av dagens lån på ca. 11 millioner kroner. Sameiet har ca. 3,5 millioner kroner i egenkapital på sparekonto. Ved nytt låneopptak på 23,4 millioner kroner, innfrielse av dagens lån på 11 millioner kroner, samt bruk av midler på sparekonto på 3,5 millioner kroner, vil sameiet ha 15,9 millioner kroner i disponible midler til prosjektet. Midler utover dette må fremskaffes ved kapitalinnhenting fra sameierne i Sørkedalsveien 3. Eventuell innvilget Enovastøtte vil uansett ikke bli utbetalt til sameiet før prosjektet er ferdigstilt.

Styrets innstilling er **Alternativ 2**, da vinduer og dører er utgått på dato og uansett må skiftes i nærmeste fremtid. Ved å utsette utskiftning av vinduer og dører vil dette medføre en betydelig merkostnad, og vi mister muligheten for å søke Enovastøtte. Dette er dessverre en konsekvens av manglende og dårlig vedlikehold gjennom mange år. Arbeidene som må gjøres vil bli veldig kostbare, men ved valg av Alternativ 2 vil man oppnå en betydelig oppgradering av gården for beboerne, spare energi, få en verdiøkning på bygget og være kvalifisert for å søke støtte fra Enova. Se vedlegg 1, senario 4.

Et ekstraordinært møte avholdes i denne forbindelse for å stemme over valg av rehabiliteringsalternativ 1 og 2, samt finansieringen av dette. Dette innebærer låneopptak i bank og kapitalinnhenting fra sameierne. OPAK AS og OBOS vil være representert på møtet for å informere og svare på spørsmål.

Alternativ 1: Fasade rehabilitering med kun nødvendig reparasjon og vedlikehold som må gjøres. Finansieres ved rent låneopptak. Tiltakene vil ikke kvalifisere til Enovastøtte.

Alternativ 2: Fasade rehabilitering med nødvendig reparasjon og vedlikehold, etterisolering 5 cm, bytte av vinduer og dører. Finansieres ved låneopptak og kapitalinnskudd fra seksjonseierne. Dette alternativet vil gi sameiet mulighet til å få Enovastøtte da rehabiliteringen vil utgjøre en energibesparelse på mer enn 20%.

Styrets innstilling

Fasade rehabilitering med nødvendig reparasjon og vedlikehold, etterisolering 5 cm, bytte av vinduer og dører. Finansieres ved låneopptak og kapitalinnskudd fra seksjonseierne. Dette alternativet vil gi sameiet mulighet til å få Enovastøtte da rehabiliteringen vil utgjøre en energibesparelse på mer enn 20%.

Forslag til vedtak

Fasade rehabilitering med nødvendig reparasjon og vedlikehold, etterisolering 5 cm, bytte av vinduer og dører. Finansieres ved låneopptak og kapitalinnskudd fra seksjonseierne.

Vedlegg

1. Tiltak Enovastøtte Sørkedalsveien 3.pdf
2. Tilbudssammenstilling - ma˚gjøres.pdf
3. Tilbudssammenstilling - bør gjøres.pdf
4. Fordeling av nytt lån 5331.pdf
5. Kapitalinnkalling 8 mill.pdf
6. Felleskostnader.pdf

NOTAT

141555 Sørkedalsveien 3, prosjektadministrasjon
142555 Sørkedalsveien 3, energikartlegging

Oslo, 22.11.24

Notat vedrørende tiltak for å få støtte til forbedring av energitilstand

Sameiet Sørkedalsveien 3 vurderer å søke på Enovas støtteordning til forbedring av energitilstand i borettslag og sameier. Dette notatet er basert på energikartleggingsrapport fra 10.09.24 og viser ulike kombinasjoner av energibesparende tiltak som må gjennomføres av sameiet for å kvalifisere til støtteordningen. Det er sett på alternativer med miminimumstiltak for å oppnå en 20% energibesparelse og maksimal besparelse med alle anbefalte tiltak.

Dersom ett tiltak / en kombinasjon av tiltak fører til man klarer å redusere behov for levert energi til Sameiet med 20 %, kan man søke om støtte for å dekke 30 % av investeringskostnadene for å gjennomføre tiltaket/tiltakene fra Enova fra støtteordningen «Støtte til forbedring av energitilstand i boligselskap». Maksimal støttesum er 10 millioner kroner. Tilskuddet er konkurransebasert. Alle energitiltak som bidrar til at borettslaget bruker mindre strøm fra nettet kan støttes.

Det har f.o.m. 18.06.24 kommet en støtteordning fra Klimaetaten i Oslo Kommune som kan dekke 20% av investeringskostnadene, og inntil 3 millioner kroner, til installasjon av solcelleanlegg for borettslag og sameier. Denne ordningen gjelder i tillegg sin Enovas støtteordning til «forbedring av energitilstand i boligselskaper» og man kan ved å installere solceller få støtte fra begge støtteordningene.

Scenario 1: Tiltak for maksimal energibesparelse

Støtteordningen fra Enova til forbedring av energitilstand i sameier og borettslag er konkurransebasert, og det er mange som konkurrerer om midlene. Det anbefales å gå videre med alle tiltak for å få høyest mulig potensiell energibesparelse i forhold til dagens energibruk fordi det vil gi større sannsynlighet for å motta støtte.

Maksimal energibesparelse for Sørkedalsveien 3 oppnås ved å gjennomføre følgende tiltak:

- Utskiftning av vinduer og balkongdører: kr 5 000 000
- Etterisolering av vegger med 150 mm isolasjon: kr 5 200 000
- Etterisolering tak med 150 mm isolasjon: kr 1 800 000
- Etterisolering takterrasser med 100 mm isolasjon: kr 1 100 000
- Utskiftning av glassbyggerstein: kr 700 000 kr
- Solceller: kr 1 500 000

141555 Sørkedalsveien 3, prosjektadministrasjon
142555 Sørkedalsveien 3, energikartlegging

Energivare	Netto levert energi før tiltak		Netto levert energi etter tiltak	
	[kWh/år]	[kWh/m2*år]	[kWh/år]	[kWh/m2*år]
1a Direkte el.	174 643	35,6	174 100	35,5
4 Fjernvarme	710 478	144,9	438 175	89,4
7. Solstrøm til egenbruk	0	0	-44 181	-9,0
Totalt levert energi	885 121	180,5	568 094	115,8
Solstrøm til eksport	0	0	-4 959	-1,0
Netto levert energi	**885 121**	**180,5**	**563 135**	114,8
Besparelse levert energi			***321 986 kWh/år (36,3%)***	

Tabell 1: *Energibesparelse ved gjennomføring av alle anbefalte tiltak*

Dersom alle de anbefalte tiltakene gjennomføres, er det beregnet at sameiet vil få en samlet energibesparelse på 36,3% som vist i tabell 1. Sameiet kan for dette alternativet søke på støtteordningen fra Enova til forbedring av energitilstand og støtteordningen fra Klimaetaten til installasjon av solceller

Total kost alle tiltak inkl. mva:	Kr 19 125 000
Potensiell Enova-støtte	Kr 5 737 500
20% Støtte til solceller fra Oslo kommune:	Kr 375 000
Total kost etter maks støtte	**Kr 13 012 500**

Tabell 2: *Estimerte kostnader for gjennomføring av alle tiltak før og etter maksimal støtte.*

Minimumstiltak for å få støtte – minimum 20% energibesparelse

Scenario 2: Utskiftning av vinduer/balkongdører + etterisolering vegger 150mm

Energivare	Netto levert energi før tiltak		Netto levert energi etter tiltak	
	[kWh/år]	[kWh/m2*år]	[kWh/år]	[kWh/m2*år]
1a Direkte el.	174 643	35,6	174 275	35,5
4 Fjernvarme	710 478	144,9	490 176	100,0
Netto levert energi	**885 121**	**180,5**	**664 451**	135,5
Besparelse levert energi			***220 670 kWh/år (24,9%)***	

Tabell 3: *Energibesparelse med tiltakene utskiftning vinduer/balkongdører og etterisolering av vegger med 150mm.*

Total kost alle tiltak inkl. mva:	Kr 12 750 000
Potensiell Enova-støtte	Kr 3 825 000
Total kost etter maks støtte	**Kr 8 925 000**

Tabell 4: *Estimerte kostnader for tiltakene utskiftning vinduer/balkongdører og etterisolering av vegger med 150mm.*

141555 Sørkedalsveien 3, prosjektadministrasjon
142555 Sørkedalsveien 3, energikartlegging

Scenario 3: Utskiftning av vinduer + etterisolering vegger 50 mm

Energivare	Netto levert energi før tiltak		Netto levert energi etter tiltak	
	[kWh/år]	[kWh/m2*år]	[kWh/år]	[kWh/m2*år]
1a Direkte el.	174 643	35,6	174 316	35,5
4 Fjernvarme	710 478	144,9	521 339	106,3
Netto levert energi	**885 121**	**180,5**	**695 655**	141,9
Besparelse levert energi			***189 466 kWh/år (21,4%)***	

Tabell 5: *Energibesparelse med tiltakene utskiftning vinduer/balkongdører og etterisolering av vegger med 50mm isolasjon.*

Total kost alle tiltak inkl. mva:	Kr 12 000 000
Potensiell Enova-støtte	Kr 3 600 000
Total kost etter maks støtte	**Kr 8 400 000**

Tabell 6: *Energibesparelse med tiltakene utskiftning vinduer/balkongdører og etterisolering av vegger med 150mm isolasjon.*

Scenario 4: Utskiftning av vinduer + etterisolering 50 mm + etterisolering takterrasser 100mm

Energivare	Netto levert energi før tiltak		Netto levert energi etter tiltak	
	[kWh/år]	[kWh/m2*år]	[kWh/år]	[kWh/m2*år]
1a Direkte el.	174 643	35,6	174 309	35,5
4 Fjernvarme	710 478	144,9	516 995	105,4
Netto levert energi	**885 121**	**180,5**	**691 305**	141,0
Besparelse levert energi			***193 816 kWh/år (21,8%)***	

Tabell 7: *Energibesparelse med tiltakene utskiftning vinduer/balkongdører og etterisolering av vegger med 50mm isolasjon.*

Total kost alle tiltak inkl. mva:	Kr 13 375 000
Potensiell Enova-støtte	Kr 4 012 500
Total kost etter maks støtte	**Kr 9 362 500**

Tabell 8: *Energibesparelse med tiltakene utskiftning vinduer/balkongdører og etterisolering av vegger med 150mm isolasjon.*

Tilbudssammenstilling - Arbeider som må gjøres

Oppdragsnr. 141555 Dato: 09.12.2024
Oppdragsnavn Sørkedalsveien 3 Utført av: Silje Larsen
Anbud vedr. Oppdatert: 18.12.2024

				1. Entreprenør 1		2. Entreprenør 2		3. Entreprenør 3	
D1	**Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging**	Enhet	Kvantum	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning
D1.1	Kapitalytelser	RS	0,5			kr 220 000,00	110 000,00	200000	100 000,00
D1.2	Tilrigging	RS	0,5	kr 2 000 000,00	kr 1 000 000,00	kr 685 000,00	342 500,00	2000000	1 000 000,00
D1.3	Drift	RS	0,5	kr 4 775 000,00	kr 2 387 500,00	kr 6 672 259,00	3 336 129,50	4000000	2 000 000,00
D1.4	Nedrigging	RS	0,5	kr 800 000,00	kr 400 000,00	kr 162 000,00	81 000,00	1094100	547 050,00
D1.5	Annet (spesifiser):	RS	0,5						
SUM kap 1					**kr 3 787 500,00**		**3 869 629,50**		**3 647 050,00**
D2	**Bygningsmessige arbeider**	Enhet	Kvantum	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning
D2.2	RIVE- OG DEMONTERINGSARBEIDER								
D2.2.1	Demontering av lamper, belysning og skilt fra fasadene.	RS	0,5	kr 50 000,00	kr 25 000,00	65 000,00	32 500,00		2 500,00
D2.2.2	Demontering av markiser for remontering	Stk	17	kr 10 000,00	kr 170 000,00		65 000,00		18 500,00
D2.2.3	Demontering av markiser som ikke skal remonteres.	Stk	0	kr 3 500,00	kr -		0,00		13 125,00
D2.2.4	Demontering av skillevegger	Stk	40	kr 2 500,00	kr 100 000,00		60 000,00	950,00	38 000,00
D2.2.6	Demontering av beslag	lm	650	kr 160,00	kr 104 000,00		79 062,50	65,00	42 250,00
D2.2.6.1	Demontering og forlenging av stikkontakter	stk	10	kr 1 750,00	kr 17 500,00	2 070,00	20 700,00	3 000,00	30 000,00
D2.2.7	Sikring av ventilåpninger	stk	50	kr 230,00	kr 11 500,00	200,00	10 000,00		12 500,00
D2.2.8	Brannrelaterte og andre installasjoner	rs	0,5	kr 45 000,00	kr 22 500,00	20 000,00	10 000,00		2 500,00
D2.2.9	Fjerning av overflatebehandling	m2	1500	kr 119,00	kr 178 500,00		202 583,00	300,00	450 000,00
D2.3	Fjerning av resterende puss	m2	750	kr 119,00	kr 89 250,00		591 875,00		0,00
	Takterasse, etterisolering med 10cm	m2	700		kr 1 100 000,00		kr 1 100 000,00		kr 1 100 000,00
	Glassbyggerstein	m2	40		kr 700 000,00		kr 700 000,00		kr 700 000,00
Sum kap 2					**kr 2 518 250,00**		**2 871 720,50**		**2 409 375,00**
D3	**Betongrehabilitering**	Enhet	Kvantum	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning
					kr -		0,00		
D3.1.1	Fjerning eksisterende hulkil	lm	1800	130	kr 78 000,00		45 367,67	120,00	72 000,00
D3.1.2	Mekanisk forbehandling	m2	1000	320	kr 106 666,67		66 666,67	290,00	96 666,67
D3.1.3	Økning av overdekning	m2	200	780	kr 52 000,00		117 600,00	750,00	50 000,00
	Overflatebehandling av underside balkonger	m2	1000	250	kr 83 333,33		0,00		0,00
D3.1.4	Gjenmørtling av sprekker og riss	lm	100	130	kr 4 333,33	345,00	11 500,00	286,00	9 533,33
D3.2.1	Reperasjon langs enkeltsrående armeringsstrag, 0-20mm	lm	250	320	kr 26 666,67	422,00	35 166,67	1 540,00	128 333,33
D3.2.2	Reperasjon langs enkeltstående armeringsstag, 21-40mm	lm	220	450	kr 33 000,00	520,00	38 133,33	1 760,00	129 066,67
D3.2.3	Reparasjon langs enkeltstående armeringsstag, 41-60mm	lm	200	550	kr 36 666,67	610,00	40 666,67	1 980,00	132 000,00
D3.2.4	Reparasjon langs enkeltstående armeringsstag, 61-80mm	lm	100	750	kr 25 000,00	830,00	27 666,67	2 420,00	80 666,67
D3.2.5	Reparasjon av kantskader < 50mm	lm	200	870	kr 58 000,00	1 028,00	68 533,33	2 200,00	146 666,67
D3.2.6	Reparasjon av kantskader 51<100mm	lm	150	1 370	kr 68 500,00	1 480,00	74 000,00	3 080,00	154 000,00
D3.2.7	Reperasjon av hjørneskader, <50mm	lm	450	kr 580,00	kr 87 000,00	520,00	78 000,00	1 760,00	264 000,00
D3.2.8	Reperasjon av hjørneskader, 51-100mm	lm	400	kr 780,00	kr 104 000,00	851,00	113 400,00	2 200,00	293 333,33
D3.2.9	Reperasjon av hjørneskader, 101-150mm	lm	300	kr 1 020,00	kr 102 000,00	1 095,00	109 515,00	2 860,00	286 000,00
D3.3.1	Reperasjon av hjørneskader 151-200mm	lm	150	kr 1 430,00	kr 71 500,00	1 633,00	81 637,67	3 740,00	187 000,00
D3.3.2	Reperasjon av flateskader, <0,01m2 , 0-20mm	stk	1 000	85	kr 28 333,33	140,00	46 666,67	506,00	168 666,67
D3.3.3	Reperasjon av flateskader, <0,01m2, 21-40mm	stk	800	135	kr 36 000,00	160,00	42 666,67	616,00	164 266,67
D3.3.4	Reperasjon av flateskader, <0,01m2, 41-60mm	stk	600	195	kr 39 000,00	192,00	38 400,00	726,00	145 200,00
D3.3.5	Reperasjon av flateskader, <0,01-0,09m2, 0-20mm	stk	350	275	kr 32 083,33	230,00	26 833,33	825,00	96 250,00
D3.3.6	Reperasjon av flateskader, <0,01-0,09m2, 21-40mm	stk	250	360	kr 30 000,00	301,00	25 083,33	935,00	77 916,67
D3.3.7	Reperasjon av flateskader, <0,01-0,09m2, 41-60mm	stk	200	470	kr 31 333,33	371,00	24 733,33	1 155,00	77 000,00
D3.3.8	Reperasjon av flateskader, <0,09-0,50m2, 0-20mm	stk	250	440	kr 36 666,67	620,00	51 666,67	1 155,00	96 250,00
D3.3.9	Reperasjon av flateskader, <0,09-0,50m2, 21-40mm	stk	200	640	kr 42 666,67	785,00	52 333,33	1 430,00	95 333,33
D3.3.10	Reperasjon av flateskader, <0,09-0,50m2, 41-60mm	stk	150	830	kr 41 500,00	1 046,00	52 300,00	1 980,00	99 000,00
D3.3.11	Reperasjon av flateskader > 50m2, 0-20mm	m2	40	760	kr 10 133,33	1 200,00	16 000,00	3 080,00	41 066,67
D3.3.12	Reperasjon av flateskader > 50m2, 21-40mm	m2	30	915	kr 9 150,00	2 100,00	21 000,00	5 060,00	50 600,00
D3.3.13	Reperasjon av flateskader > 50m2, 41-60mm	m2	20	1 100	kr 7 333,33	2 800,00	18 666,67	8 360,00	55 733,33
D3.3.14	Innlegging av ny armering	lm	100	kr 280,00	kr 9 333,33	226,00	7 533,33	760,00	25 333,33
D3.3.15	Elektrokjemisk realkalisering	m2	2800	kr 1 690,00	kr 1 577 333,33		1 795 533,33	2 530,00	2 361 333,33
D3.3.16	Hulkil	lm	1 800	295	kr 177 000,00		98 625,00	250,00	150 000,00
D3.3.17	Utbedring av eksisterende dryppnese	lm	800	390	kr 104 000,00		63 613,33	400,00	106 666,67
D3.3.18	Avretting av balkong	m2	1 000	950	kr 316 666,67		183 166,67	900,00	300 000,00
D3.3.19	Nytt overflatebelegg på balkongdekker.	m2	1 000	930	kr 310 000,00		240 833,33	1 000,00	333 333,33
D3.4.1	Heving av rekkverk på brannbalkong	lm	1 000	1 100	kr 275 000,00	1 419,00	354 750,00	1 430,00	357 500,00
D3.4.5	Montering av nedløp	lm	300	1 050	kr 105 000,00	765,00	76 500,00	850,00	85 000,00
	Maling av underside balkonger						73 266,67		
SUM KAP. 3					**kr 4 155 200,00**		**4 218 025,33**		**6 915 716,67**
	Oppsummert								
Sum kap. 1	Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging				kr 3 787 500,00		kr 3 869 629,50		kr 3 647 050,00
Sum kap. 2	Bygningsmessige arbeider				kr 2 518 250,00		kr 2 871 720,50		kr 2 409 375,00
Sum kap 3	Betongrehabilitering				kr 4 155 200,00		kr 4 218 025,33		kr 6 915 716,67
Må gjøres, ink mva og prosjektledelse					kr 13 991 520,63		kr 14 658 164,51		kr 17 350 239,48

Tilbudssammenstilling

Oppdragsnr. 141555 Dato: 09.12.2024
Oppdragsnavn Sørkedalsveien 3 Utført av: Silje Larsen
Anbud vedr. Oppdatert: 18.12.2024

				1. Entreprenør 1		2. Entreprenør 2		3. Entreprenør 3	
D1	**Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging**	Enhet	Kvantum	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning
D1.1	Kapitalytelser	RS	0,5			kr 220 000,00	110 000,00	200000	100 000,00
D1.2	Tilrigging	RS	0,5	kr 2 000 000,00	kr 1 000 000,00	kr 685 000,00	342 500,00	2000000	1 000 000,00
D1.3	Drift	RS	0,5	kr 4 775 000,00	kr 2 387 500,00	kr 6 672 259,00	3 336 129,50	4000000	2 000 000,00
D1.4	Nedrigging	RS	0,5	kr 800 000,00	kr 400 000,00	kr 162 000,00	81 000,00	1094100	547 050,00
D1.5	Annet (spesifiser):	RS	0,5						
SUM kap 1					**kr 3 787 500,00**		**3 869 629,50**		**3 647 050,00**
D2	**Bygningsmessige arbeider**	Enhet	Kvantum	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning
D2.2	RIVE- OG DEMONTERINGSARBEIDER								
D2.2.1	Demontering av lamper, belysning og skilt fra fasadene.	RS	0,5	kr 50 000,00	kr 25 000,00	65 000,00	32 500,00		2 500,00
D2.2.2	Demontering av markiser for remontering	Stk	17	kr 10 000,00	kr 170 000,00		65 000,00		18 500,00
D2.2.3	Demontering av markiser som ikke skal remonteres.	Stk	0	kr 3 500,00	kr -		0,00		13 125,00
D2.2.4	Demontering av skillevegger	Stk	40	kr 2 500,00	kr 100 000,00		60 000,00	950,00	38 000,00
D2.2.6	Demontering av beslag	lm	650	kr 160,00	kr 104 000,00		79 062,50	65,00	42 250,00
D2.2.6.1	Demontering og forlenging av stikkontakter	stk	10	kr 1 750,00	kr 17 500,00	2 070,00	20 700,00	3 000,00	30 000,00
D2.2.7	Sikring av ventiløpninger	stk	50	kr 230,00	kr 11 500,00	200,00	10 000,00		12 500,00
D2.2.8	Brannrelaterte og andre installasjoner	rs	0,5	kr 45 000,00	kr 22 500,00	20 000,00	10 000,00		2 500,00
D2.2.9	Fjerning av overflatebehandling	m2	1500	kr 119,00	kr 178 500,00		202 583,00	300,00	450 000,00
D2.3	Fjerning av resterende puss	m2	750	kr 119,00	kr 89 250,00		591 875,00		0,00
	Takterasse, etterisolering med 10cm	m2	700		kr 1 100 000,00		kr 1 100 000,00		kr 1 100 000,00
	Glassbyggerstein	m2	40		kr 700 000,00		kr 700 000,00		kr 700 000,00
Sum kap 2					**kr 2 518 250,00**		**2 871 720,50**		**2 409 375,00**
D3	**Betongrehabilitering**	Enhet	Kvantum	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning
					kr -		0,00		
D3.1.1	Fjerning eksisterende hulkil	lm	1800	130	kr 78 000,00		45 367,67	120,00	72 000,00
D3.1.2	Mekanisk forbehandling	m2	1000	320	kr 106 666,67		66 666,67	290,00	96 666,67
D3.1.3	Økning av overdekning	m2	200	780	kr 52 000,00		117 600,00	750,00	50 000,00
	Overflatebehandling av underside balkonger	m2	1000	250	kr 83 333,33		0,00		0,00
D3.1.4	Gjenmørtling av sprekker og riss	lm	100	130	kr 4 333,33	345,00	11 500,00	286,00	9 533,33
D3.2.1	Reperasjon langs enkeltsrående armeringsstrag, 0-20mm	lm	250	320	kr 26 666,67	422,00	35 166,67	1 540,00	128 333,33
D3.2.2	Reperasjon langs enkeltstående armeringsstag, 21-40mm	lm	220	450	kr 33 000,00	520,00	38 133,33	1 760,00	129 066,67
D3.2.3	Reparasjon langs enkeltstående armeringsstag, 41-60mm	lm	200	550	kr 36 666,67	610,00	40 666,67	1 980,00	132 000,00
D3.2.4	Reparasjon langs enkeltstående armeringsstag, 61-80mm	lm	100	750	kr 25 000,00	830,00	27 666,67	2 420,00	80 666,67
D3.2.5	Reparasjon av kantskader < 50mm	lm	200	870	kr 58 000,00	1 028,00	68 533,33	2 200,00	146 666,67
D3.2.6	Reparasjon av kantskader 51<100mm	lm	150	1 370	kr 68 500,00	1 480,00	74 000,00	3 080,00	154 000,00
D3.2.7	Reperasjon av hjørneskader, <50mm	lm	450	kr 580,00	kr 87 000,00	520,00	78 000,00	1 760,00	264 000,00
D3.2.8	Reperasjon av hjørneskader, 51-100mm	lm	400	kr 780,00	kr 104 000,00	851,00	113 400,00	2 200,00	293 333,33
D3.2.9	Reperasjon av hjørneskader, 101-150mm	lm	300	kr 1 020,00	kr 102 000,00	1 095,00	109 515,00	2 860,00	286 000,00
D3.3.1	Reperasjon av hjørneskader 151-200mm	lm	150	kr 1 430,00	kr 71 500,00	1 633,00	81 637,67	3 740,00	187 000,00
D3.3.2	Reperasjon av flateskader, <0,01m2 , 0-20mm	stk	1 000	85	kr 28 333,33	140,00	46 666,67	506,00	168 666,67
D3.3.3	Reperasjon av flateskader, <0,01m2, 21-40mm	stk	800	135	kr 36 000,00	160,00	42 666,67	616,00	164 266,67
D3.3.4	Reperasjon av flateskader, <0,01m2, 41-60mm	stk	600	195	kr 39 000,00	192,00	38 400,00	726,00	145 200,00
D3.3.5	Reperasjon av flateskader, <0,01-0,09m2, 0-20mm	stk	350	275	kr 32 083,33	230,00	26 833,33	825,00	96 250,00
D3.3.6	Reperasjon av flateskader, <0,01-0,09m2, 21-40mm	stk	250	360	kr 30 000,00	301,00	25 083,33	935,00	77 916,67
D3.3.7	Reperasjon av flateskader, <0,01-0,09m2, 41-60mm	stk	200	470	kr 31 333,33	371,00	24 733,33	1 155,00	77 000,00
D3.3.8	Reperasjon av flateskader, <0,09-0,50m2, 0-20mm	stk	250	440	kr 36 666,67	620,00	51 666,67	1 155,00	96 250,00
D3.3.9	Reperasjon av flateskader, <0,09-0,50m2, 21-40mm	stk	200	640	kr 42 666,67	785,00	52 333,33	1 430,00	95 333,33
D3.3.10	Reperasjon av flateskader, <0,09-0,50m2, 41-60mm	stk	150	830	kr 41 500,00	1 046,00	52 300,00	1 980,00	99 000,00
D3.3.11	Reperasjon av flateskader > 50m2, 0-20mm	m2	40	760	kr 10 133,33	1 200,00	16 000,00	3 080,00	41 066,67
D3.3.12	Reperasjon av flateskader > 50m2, 21-40mm	m2	30	915	kr 9 150,00	2 100,00	21 000,00	5 060,00	50 600,00
D3.3.13	Reperasjon av flateskader > 50m2, 41-60mm	m2	20	1 100	kr 7 333,33	2 800,00	18 666,67	8 360,00	55 733,33
D3.3.14	Innlegging av ny armering	lm	100	kr 280,00	kr 9 333,33	226,00	7 533,33	760,00	25 333,33
D3.3.15	Elektrokjemisk realkalisering	m2	2800	kr 1 690,00	kr 1 577 333,33		1 795 533,33	2 530,00	2 361 333,33
D3.3.16	Hulkil	lm	1 800	295	kr 177 000,00		98 625,00	250,00	150 000,00
D3.3.17	Utbedring av eksisterende dryppnese	lm	800	390	kr 104 000,00		63 613,33	400,00	106 666,67
D3.3.18	Avretting av balkong	m2	1 000	950	kr 316 666,67		183 166,67	900,00	300 000,00
D3.3.19	Nytt overflatebelegg på balkongdekker.	m2	1 000	930	kr 310 000,00		240 833,33	1 000,00	333 333,33
D3.4.1	Heving av rekkverk på brannbalkong	lm	1 000	1 100	kr 275 000,00	1 419,00	354 750,00	1 430,00	357 500,00
D3.4.5	Montering av nedløp	lm	300	1 050	kr 105 000,00	765,00	76 500,00	850,00	85 000,00
	Maling av underside balkonger						73 266,67		
SUM KAP. 3					**kr 4 155 200,00**		**4 218 025,33**		**6 915 716,67**
D4	**Pussarbeider/etterisolering**	Enhet	Kvantum	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning	Enhetspris	Kontroll utregning
D.4.1									
D4.1.2	Etterisolering av fasade alle 4 sider med 50mm	m2	1500	kr 1 944,00	kr 2 916 000,00		2 502 206,00	1 500,00	2 250 000,00
D4.1.5	Forlenegelse av ventiler	stk	40	kr 200,00	kr 8 000,00	650,00	26 000,00	300,00	12 000,00
D4.1.6	Vinduer				kr -				
D4.1.7	D1 80x200 cm	stk	72	kr 16 434	kr 1 183 230,00	14 575,00	1 049 400,00	13 645,00	982 440,00
	D2 To felts dører mot bakgård, 1. etg	stk	2		kr 60 000,00		60 000,00		60 000,00
D4.1.8	V3 1-fags 140x70 cm	stk	13	kr 12 276	kr 159 591,25	5 570,00	72 410,00	9 414,00	122 382,00
D4.1.9	V4 3-fags 140x200	stk	4	kr 17 476	kr 69 905,00	9 700,00	38 800,00	15 832,00	63 328,00
D4.1.11	V1 2-fags 140x140 cm	stk	98	kr 16 055	kr 1 573 390,00	13 184,00	1 292 032,00	13 524,00	1 325 352,00
D4.1.12	V2 1-fags 70x140 cm	stk	68	kr 8 086	kr 549 848,00	6 686,00	454 648,00	8 039,00	546 652,00
D4.1.14	Beslagsarbeider	lm	300	kr 375,00	kr 112 500,00	972,00	291 600,00	1 150,00	345 000,00
D4.1..15	Vindusbeslag	lm	400	kr 450,00	kr 180 000,00	403,00	161 200,00	900,00	360 000,00
D4.1..16	DV1 Dører og vindusfelt, næring 1.etg mot gate	stk	9		kr 720 000,00		720 000,00		720 000,00
SUM KAP. 4					**7 532 464,25**		**6 668 296,00**		**6 787 154,00**
	Oppsummert								
Sum kap. 1	Kapitalytelser, rigging, drift og nedrigging				kr 3 787 500,00		kr 3 869 629,50		kr 3 647 050,00
Sum kap. 2	Bygningsmessige arbeider				kr 2 518 250,00		kr 2 871 720,50		kr 2 409 375,00
Sum kap 3	Betongrehabilitering				kr 4 155 200,00		kr 4 218 025,33		kr 6 915 716,67
Sum kap 4	Pussarbeider/etterisolering				kr 7 532 464,25		kr 6 668 296,00		kr 6 787 154,00
inkl. mva u/opsjoner + prosjektledelse					**kr 24 066 191,56**		**kr 23 577 010,41**		**kr 26 428 057,95**
Potensiell støtte fra Enova anslås basert på tiltak (Scenario 4) til:		**kr 4 012 500,00**							
Total sum, inkudert Enova støtte					**kr 20 053 691,56**		**kr 19 564 510,41**		**kr 22 415 557,95**

Fordeling lån

Seksjonsnr	Teller	Nåværende lån til fordeling	Brøk i prosent	S.nr	Nytt lån til fordeling	differanse	Totalt lån
							kr 23 500 000,00
2	542	kr 141 273,00	1,28 %	2	kr 300 068,32	kr 158 795,32	
3	243	kr 63 342,00	0,57 %	3	kr 134 532,48	kr 71 190,48	
4	239	kr 62 298,00	0,56 %	4	kr 132 317,95	kr 70 019,95	
5	530	kr 138 144,00	1,25 %	5	kr 293 424,74	kr 155 280,74	
6	753	kr 196 271,00	1,77 %	6	kr 416 884,59	kr 220 613,59	
7	563	kr 146 746,00	1,33 %	7	kr 311 694,58	kr 164 948,58	
8	1000	kr 260 637,00	2,36 %	8	kr 553 631,59	kr 292 994,59	
9	571	kr 148 819,00	1,35 %	9	kr 316 123,64	kr 167 304,64	
10	561	kr 146 220,00	1,32 %	10	kr 310 587,32	kr 164 367,32	
11	793	kr 206 687,00	1,87 %	11	kr 439 029,85	kr 232 342,85	
13	774	kr 201 734,00	1,82 %	13	kr 428 510,85	kr 226 776,85	
14	524	kr 136 571,00	1,23 %	14	kr 290 102,95	kr 153 531,95	
15	913	kr 237 962,00	2,15 %	15	kr 505 465,64	kr 267 503,64	
16	1064	kr 277 318,00	2,51 %	16	kr 589 064,01	kr 311 746,01	
17	1070	kr 278 886,00	2,52 %	17	kr 592 385,80	kr 313 499,80	
18	913	kr 237 964,00	2,15 %	18	kr 505 465,64	kr 267 501,64	
19	774	kr 201 734,00	1,82 %	19	kr 428 510,85	kr 226 776,85	
20	524	kr 136 571,00	1,23 %	20	kr 290 102,95	kr 153 531,95	
21	749	kr 195 214,00	1,76 %	21	kr 414 670,06	kr 219 456,06	
22	499	kr 130 062,00	1,18 %	22	kr 276 262,16	kr 146 200,16	
23	913	kr 237 965,00	2,15 %	23	kr 505 465,64	kr 267 500,64	
24	1064	kr 277 320,00	2,51 %	24	kr 589 064,01	kr 311 744,01	
25	1070	kr 278 888,00	2,52 %	25	kr 592 385,80	kr 313 497,80	
26	913	kr 237 965,00	2,15 %	26	kr 505 465,64	kr 267 500,64	
27	749	kr 195 216,00	1,76 %	27	kr 414 670,06	kr 219 454,06	
28	499	kr 130 067,00	1,18 %	28	kr 276 262,16	kr 146 195,16	
29	749	kr 195 221,00	1,76 %	29	kr 414 670,06	kr 219 449,06	
30	499	kr 130 068,00	1,18 %	30	kr 276 262,16	kr 146 194,16	
31	913	kr 237 971,00	2,15 %	31	kr 505 465,64	kr 267 494,64	
32	1064	kr 277 324,00	2,51 %	32	kr 589 064,01	kr 311 740,01	
33	1070	kr 278 893,00	2,52 %	33	kr 592 385,80	kr 313 492,80	
34	913	kr 237 971,00	2,15 %	34	kr 505 465,64	kr 267 494,64	
35	749	kr 195 220,00	1,76 %	35	kr 414 670,06	kr 219 450,06	
36	499	kr 130 068,00	1,18 %	36	kr 276 262,16	kr 146 194,16	
37	749	kr 195 221,00	1,76 %	37	kr 414 670,06	kr 219 449,06	
38	499	kr 130 068,00	1,18 %	38	kr 276 262,16	kr 146 194,16	
39	913	kr 237 972,00	2,15 %	39	kr 505 465,64	kr 267 493,64	
40	1064	kr 277 325,00	2,51 %	40	kr 589 064,01	kr 311 739,01	
41	1070	kr 278 894,00	2,52 %	41	kr 592 385,80	kr 313 491,80	
42	913	kr 237 972,00	2,15 %	42	kr 505 465,64	kr 267 493,64	
43	749	kr 195 221,00	1,76 %	43	kr 414 670,06	kr 219 449,06	
44	499	kr 130 068,00	1,18 %	44	kr 276 262,16	kr 146 194,16	
45	868	kr 226 245,00	2,04 %	45	kr 480 552,22	kr 254 307,22	
46	747	kr 194 702,00	1,76 %	46	kr 413 562,80	kr 218 860,80	
47	1064	kr 277 325,00	2,51 %	47	kr 589 064,01	kr 311 739,01	
48	1070	kr 278 894,00	2,52 %	48	kr 592 385,80	kr 313 491,80	
49	868	kr 226 245,00	2,04 %	49	kr 480 552,22	kr 254 307,22	
50	747	kr 194 702,00	1,76 %	50	kr 413 562,80	kr 218 860,80	
51	868	kr 226 245,00	2,04 %	51	kr 480 552,22	kr 254 307,22	
52	747	kr 194 702,00	1,76 %	52	kr 413 562,80	kr 218 860,80	
53	1064	kr 277 325,00	2,51 %	53	kr 589 064,01	kr 311 739,01	
54	1070	kr 278 894,00	2,52 %	54	kr 592 385,80	kr 313 491,80	
55	868	kr 226 245,00	2,04 %	55	kr 480 552,22	kr 254 307,22	
56	747	kr 194 702,00	1,76 %	56	kr 413 562,80	kr 218 860,80	
Nevner	42447,00	kr 11 063 577,00	100,00 %		kr 23 500 000,00	kr 12 436 423,00	

Kapitalinnkalling

	Fordeling av kapitalinnkalling på	kr	8 000 000,00
Seksjonsnr	brøk til fordeling i prosent		
2	1,28 %	kr	102 150,92
3	0,57 %	kr	45 798,29
4	0,56 %	kr	45 044,41
5	1,25 %	kr	99 889,27
6	1,77 %	kr	141 918,16
7	1,33 %	kr	106 108,79
8	2,36 %	kr	188 470,33
9	1,35 %	kr	107 616,56
10	1,32 %	kr	105 731,85
11	1,87 %	kr	149 456,97
13	1,82 %	kr	145 876,03
14	1,23 %	kr	98 758,45
15	2,15 %	kr	172 073,41
16	2,51 %	kr	200 532,43
17	2,52 %	kr	201 663,25
18	2,15 %	kr	172 073,41
19	1,82 %	kr	145 876,03
20	1,23 %	kr	98 758,45
21	1,76 %	kr	141 164,28
22	1,18 %	kr	94 046,69
23	2,15 %	kr	172 073,41
24	2,51 %	kr	200 532,43
25	2,52 %	kr	201 663,25
26	2,15 %	kr	172 073,41
27	1,76 %	kr	141 164,28
28	1,18 %	kr	94 046,69
29	1,76 %	kr	141 164,28
30	1,18 %	kr	94 046,69
31	2,15 %	kr	172 073,41
32	2,51 %	kr	200 532,43
33	2,52 %	kr	201 663,25
34	2,15 %	kr	172 073,41
35	1,76 %	kr	141 164,28
36	1,18 %	kr	94 046,69
37	1,76 %	kr	141 164,28
38	1,18 %	kr	94 046,69
39	2,15 %	kr	172 073,41
40	2,51 %	kr	200 532,43
41	2,52 %	kr	201 663,25
42	2,15 %	kr	172 073,41
43	1,76 %	kr	141 164,28
44	1,18 %	kr	94 046,69
45	2,04 %	kr	163 592,24
46	1,76 %	kr	140 787,33
47	2,51 %	kr	200 532,43
48	2,52 %	kr	201 663,25
49	2,04 %	kr	163 592,24
50	1,76 %	kr	140 787,33
51	2,04 %	kr	163 592,24
52	1,76 %	kr	140 787,33
53	2,51 %	kr	200 532,43
54	2,52 %	kr	201 663,25
55	2,04 %	kr	163 592,24
56	1,76 %	kr	140 787,33
	100,00 %	kr	8 000 000,00

Felleskostnader

Ending av felleskostnader som følge av nytt låneopptak

Tall er justert fra nye felleskostnader som ble budsjetert 01.01.2025

S,nr	Brøk	Renter total i året		Avdrag totalt i året		Total fordeling av rente og avdrag i mnd.	
		kr	1 647 134,00	kr	556 090,00	Nye lånekostnader i mnd	
2	1,28 %	kr	21 032,03	kr	7 100,64	kr	2 344,39
3	0,57 %	kr	9 429,49	kr	3 183,50	kr	1 051,08
4	0,56 %	kr	9 274,27	kr	3 131,09	kr	1 033,78
5	1,25 %	kr	20 566,38	kr	6 943,43	kr	2 292,48
6	1,77 %	kr	29 219,78	kr	9 864,91	kr	3 257,06
7	1,33 %	kr	21 846,93	kr	7 375,75	kr	2 435,22
8	2,36 %	kr	38 804,49	kr	13 100,81	kr	4 325,44
9	1,35 %	kr	22 157,36	kr	7 480,56	kr	2 469,83
10	1,32 %	kr	21 769,32	kr	7 349,55	kr	2 426,57
11	1,87 %	kr	30 771,96	kr	10 388,94	kr	3 430,07
13	1,82 %	kr	30 034,67	kr	10 140,03	kr	3 347,89
14	1,23 %	kr	20 333,55	kr	6 864,82	kr	2 266,53
15	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
16	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr	4 602,27
17	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr	4 628,22
18	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
19	1,82 %	kr	30 034,67	kr	10 140,03	kr	3 347,89
20	1,23 %	kr	20 333,55	kr	6 864,82	kr	2 266,53
21	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr	3 239,76
22	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr	2 158,40
23	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
24	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr	4 602,27
25	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr	4 628,22
26	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
27	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr	3 239,76
28	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr	2 158,40
29	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr	3 239,76
30	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr	2 158,40
31	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
32	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr	4 602,27
33	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr	4 628,22
34	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
35	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr	3 239,76
36	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr	2 158,40
37	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr	3 239,76
38	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr	2 158,40
39	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
40	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr	4 602,27
41	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr	4 628,22
42	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr	3 949,13
43	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr	3 239,76
44	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr	2 158,40
45	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr	3 754,48
46	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr	3 231,10
47	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr	4 602,27
48	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr	4 628,22
49	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr	3 754,48
50	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr	3 231,10
51	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr	3 754,48
52	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr	3 231,10
53	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr	4 602,27
54	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr	4 628,22
55	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr	3 754,48
56	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr	3 231,10
	100,00 %	kr	1 647 134,00	kr	556 090,00	kr	183 602,00

	Totale renter og avdrag 2025
	kr 2 203 224,00

S,nr	Nåværende kostnader for lån	differanse	Nåværende fellesutgifter ekskludert fibernett	Nye fellesutgifter Med nytt lån, eks fiber
2	kr 1 047,00	kr 1 297,39	kr 4 302,00	kr 5 599,39
3	kr 466,00	kr 585,08	kr 1 922,00	kr 2 507,08
4	kr 462,00	kr 571,78	kr 1 897,00	kr 2 468,78
5	kr 1 024,00	kr 1 268,48	kr 4 201,00	kr 5 469,48
6	kr 1 452,00	kr 1 805,06	kr 5 968,00	kr 7 773,06
7	kr 1 086,00	kr 1 349,22	kr 4 461,00	kr 5 810,22
8	kr 1 927,00	kr 2 398,44	kr 7 925,00	kr 10 323,44
9	kr 1 101,00	kr 1 368,83	kr 4 527,00	kr 5 895,83
10	kr 1 083,00	kr 1 343,57	kr 4 450,00	kr 5 793,57
11	kr 1 527,00	kr 1 903,07	kr 6 282,00	kr 8 185,07
13	kr 1 495,00	kr 1 852,89	kr 6 149,00	kr 8 001,89
14	kr 1 010,00	kr 1 256,53	kr 4 152,00	kr 5 408,53
15	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
16	kr 2 051,00	kr 2 551,27	kr 8 433,00	kr 10 984,27
17	kr 2 065,00	kr 2 563,22	kr 8 482,00	kr 11 045,22
18	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
19	kr 1 494,00	kr 1 853,89	kr 6 134,00	kr 7 987,89
20	kr 1 010,00	kr 1 256,53	kr 4 152,00	kr 5 408,53
21	kr 1 446,00	kr 1 793,76	kr 5 939,00	kr 7 732,76
22	kr 962,00	kr 1 196,40	kr 3 956,00	kr 5 152,40
23	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
24	kr 2 051,00	kr 2 551,27	kr 8 433,00	kr 10 984,27
25	kr 2 065,00	kr 2 563,22	kr 8 482,00	kr 11 045,22
26	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
27	kr 1 446,00	kr 1 793,76	kr 5 939,00	kr 7 732,76
28	kr 962,00	kr 1 196,40	kr 3 956,00	kr 5 152,40
29	kr 1 446,00	kr 1 793,76	kr 5 939,00	kr 7 732,76
30	kr 962,00	kr 1 196,40	kr 3 956,00	kr 5 152,40
31	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
32	kr 2 051,00	kr 2 551,27	kr 8 433,00	kr 10 984,27
33	kr 2 065,00	kr 2 563,22	kr 8 482,00	kr 11 045,22
34	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
35	kr 1 446,00	kr 1 793,76	kr 5 939,00	kr 7 732,76
36	kr 962,00	kr 1 196,40	kr 3 956,00	kr 5 152,40
37	kr 1 446,00	kr 1 793,76	kr 5 939,00	kr 7 732,76
38	kr 962,00	kr 1 196,40	kr 3 956,00	kr 5 152,40
39	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
40	kr 2 051,00	kr 2 551,27	kr 8 433,00	kr 10 984,27
41	kr 2 065,00	kr 2 563,22	kr 8 482,00	kr 11 045,22
42	kr 1 761,00	kr 2 188,13	kr 7 237,00	kr 9 425,13
43	kr 1 446,00	kr 1 793,76	kr 5 939,00	kr 7 732,76
44	kr 962,00	kr 1 196,40	kr 3 956,00	kr 5 152,40
45	kr 1 674,00	kr 2 080,48	kr 6 883,00	kr 8 963,48
46	kr 1 440,00	kr 1 791,10	kr 5 917,00	kr 7 708,10
47	kr 2 051,00	kr 2 551,27	kr 8 433,00	kr 10 984,27
48	kr 2 065,00	kr 2 563,22	kr 8 482,00	kr 11 045,22
49	kr 1 674,00	kr 2 080,48	kr 6 883,00	kr 8 963,48
50	kr 1 440,00	kr 1 791,10	kr 5 917,00	kr 7 708,10
51	kr 1 674,00	kr 2 080,48	kr 6 883,00	kr 8 963,48
52	kr 1 440,00	kr 1 791,10	kr 5 917,00	kr 7 708,10
53	kr 2 051,00	kr 2 551,27	kr 8 433,00	kr 10 984,27
54	kr 2 065,00	kr 2 563,22	kr 8 482,00	kr 11 045,22
55	kr 1 674,00	kr 2 080,48	kr 6 883,00	kr 8 963,48
56	kr 1 440,00	kr 1 791,10	kr 5 917,00	kr 7 708,10

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.01.25
Selskapsnummer: 5331 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5331

Sørkedalsveien 3 Sameie

Velkommen til årsmøte i Sørkedalsveien 3 Sameie

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, Majorstuen skole, inngang fra Colosseum. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Renovering av Næringsfasade
8. Bedre rettningslinjer og prosess rundt byggskade ikke dekket av forsikring
9. Orienteringssak vedørende rehabiliteringsprosjekt
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sørkedalsveien 3 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. s.5331 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-.

Sak 7

Renovering av Næringsfasade

Forslag fremmet av:
Knut Andersen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

RENOVASJON AV NÆRINGSFASADEN.

Det har vært avgjort at Næringsfasaden skulle renoveres i mange år. Nå er inngangsdør og vinduer fra byggeåret 1935 til Frisør helt forfallent og representerer en sikkerhetsrisiko. Dette må gjøres omgående. Det m

bes om at det gjøres på en måte som reduserer reduksjon av lukketid.

Knut Andersen

Styrets innstilling
Styret arbeider med fasaderehabiliteringsprosjektet og vil legge frem forslag når dette er klart. Styret viser til sak 9 der det informeres om status og fremdrift.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Renovering av Næringsfasade
- Mot Renovering av Næringsfasade

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. FASADEN TIL NÆRINGSDELEN RENOVERES OMGÅENDE I TRÅD MED EIERSEKSJONSLOVEN. DETTE HAR VÆRT UTSATT I MANGE ÅR.

2. Dette utføres samtidig med totalrehabilitering av gården.

Sak 8

Bedre rettningslinjer og prosess rundt byggskade ikke dekket av forsikring

Forslag fremmet av:
Joachim Andres Bjørne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når skade i bygg forårsaket av ting ikke dekket av forsikring så har jeg følt at det har vært lite hjelp å få av styret. Har alltid hørt, vi skal snakke om dette ved neste styremøte, kommer tilbake til deg om en uke eller to, uten å høre noe mer og få same beskjed igjen neste gang jeg tar kontakt. Ønsker bedre oversikt over hva styret sitt ansvar er i slike saker, og hva man som eier kan forvente eller har lov og rettigheter til.

- Klar oversikt over hvem som er økonimisk ansvarlig for forbedring av skade

- Styrets ansvar for megling mellom eiere

- Eiers rettigheter til å starte forbedring av arbeid og søk til styret for økonomisk støtte og grense for utbedring

Styrets innstilling
Styret jobber for tiden med dagens vedtekter og vil komme tilbake til dette.

Forslag til vedtak
Ha klare og tydelig detaljerte beskrivelser av prosess ved slike skader. Styret kan gjerne formulere et vedtak, men noe som kan deles med eiere i slike tilfeller silk at det kan raskt rettes opp i feil.

Sak 9
Orienteringssak vedørende rehabiliteringsprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt til innkallingen følger oppsummering fra styret, samt tilstandsrapport fra Opak.

Forslag til vedtak
Saken ble tatt til orientering

Vedlegg
2. Oppsummering rehabiliteringsprosjekt.pdf
3. Opak tillstandsrapport.pdf

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Hjerkinn

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Irina Bøhmer
- Yul Shah Malde

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ruben Borgersen Torp

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irina Vasiljevna Bøhmer	Sørkedalsveien 3 A
Styremedlem	Vidar Viking Elvigen	Stubbdalsveien 214
Styremedlem	Simen Hjerkinn	Morells Vei 5 A
Styremedlem	Yul Shah Malde	Betzy Kjelsbergs Vei 15 B
Varamedlem	Ruben Borgersen Torp	Sørkedalsveien 3 B

Generelle opplysninger om Sørkedalsveien 3 Sameie
Sameiet består av 56 seksjoner.
Sørkedalsveien 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971273011, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
38 251

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sørkedalsveien 3 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid 2023-2024

1.Styremøter og henvendelser fra seksjonseiere/beboere
Styret har avholdt totalt 10 styremøter siden forrige sameiermøte. Styret har også behandlet en rekke henvendelser fra beboere, seksjonseiere og næringslokaler både i form av telefonsamtaler og møter. Henvendelsene har vært alt fra info om nye seksjonseiere og/ eller leietakere, klage på støy og forsøpling, diverse vedlikehold, utlevering av nye nøkler, bod utleie osv.

2. Gjennomgang og behandling av sameiets regnskap og budsjett.
Styret har gjennomgått og godkjent sameiets regnskap for 2023 samt budsjett for 2024.

3. Håndtering av sameiets avfall.
Sameiet har hatt order med anfallshåndtering til enkelte næringslokaler. I samarbeidet med næringslokalene, ble det bestilt egne søppeldunker for dem (unntaket er Sun Sushi AS som ikke ønsket å være med på denne ordningen). Oslo kommune henter avfallet 3 ganger i uken.

4. Naboklager
Styret har mottatt klager ang bråk. Basert på Styrets opplevelse i 2023, bes utleiere i sameiet om å informere sine leietakere om husordensreglene. Det gjelder særlig regelen om at det skal være stille mellom kl.23.00 og kl.07.00.

5. IF forsikring.
Styret beholder avtalen med IF forsikring. (Telefon: 21 49 24 00, www.if.no)
Legal number: 971273011

6. Heisrehabilitering.
Styret beholder serviceavtalen med KONE AS.

7. Fjernvarme
Styret beholder avtalen med Fortum Oslo Varme.

8. Anticimex avtale
Styret beholder avtalen med Anticimex.

9. GlobalConnect
Sameie har Internett leverandør **GlobalConnect** (tidligere Lynet Internett AS)

10 Databehandleravtale
Styret beholder avtalen med OBOS.

11. Vaktmester avtale
Styret beholder avtalen med Vidar Viking Elvigen.

12. Vedlikeholdsplaner 2023-2024

Det har vært enkelte saker vedr. vedlikeholdsbehov, og alle har noen form for tilknytting til Fasadeprosjekt.

Fase 1 og 2 innebar innsamling av fagkunnskap om omfang og kostnader, samt kontakt med mulige finansieringskilder. Noen nøkkelpunkter i tidslinjen så langt:

- 2021-2022:
  Styret utarbeidet 3-4 alternativer for oppussing fasader, nye vinduer, nye balkonger og etterisolering og presentert på fellesmøte 31.08.2022. Etter anbefaling fra sameierne på fellesmøtet, ble det bestemt å hyre et firma for prosjekt- og byggeledelse for prosjektet.
- 2022-2023:
  Styret fulgte opp råd fra fellesmøte i august 2022 ved å innhente eksperttjenester innen planlegging, oppfølging byggeprosessen, til gjennomføring av arbeidet. Styret inviterte tilbud fra 3 firmaer med godt renommé og erfaring med liknende arbeid. Styret jobbet med å vurdere tilbud fra de 3 firmaene, blant annet ved å ha møter med dem.

  Styret ønsket en oppdatert vurdering av behov fra uavhengige eksperter og bestilte en gjennomgang av OPAK. Vedlegg 1 inneholder tilstandsvurdering om fasade og balkonger.

  Styret hadde kontakt med de to bankene OBOS og Handelsbanken for lån og har mottatt to alternativer.

- 2024:
  Styret presenterer følgende om fasaderehabilitering ***fase 3***:
  - Estimerte kostnader på kort sikt og sannsynlige kostnader på lengre sikt, avhengig av løsningen valgt
  - Alternativer for finansiering: hvor mye det vil koste mht renter på lån, totalt og per seksjon eller brøkdel
  - Eventuelle løsning med skift av vindu utenfor fellesprosjektet på seksjonseierens egen bekostning
  - OBOS skal konsulteres for å få klarhet i hvilket resultat er nødvendig i avstemmingen blant seksjonseiere eller oppmmøtende for å gi makt for videre steg i prosjektet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 569 099,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sørkedalsveien 3 Sameie.

Lån
Sørkedalsveien 3 Sameie har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3.

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Penneo Dokumentnøkkel: UU6ED-KO8B8-KLLSD-V7V6A-SJ8S1-VN6D5

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 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UU6ED-KO8B8-KLLSD-V7V6A-SJ8S1-VN6D5

PENNEO

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."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-02-27 13:33:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UU6ED-KO8B8-KLLSD-V7V6A-SJ8S1-VN6D5

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 SØRKEDALSVEIEN 3
ORG.NR. 971 273 011, KUNDENR. 5331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 407 160	3 051 485	3 407 000	3 667 000
Andre inntekter	3	105 600	66 000	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 512 760**	**3 117 485**	**3 472 000**	**3 732 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-28 200
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 004	-10 764	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-116 193	-111 708	-115 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-109 815	-202 139	-20 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-282 120	-142 744	-880 000	-320 000
Forsikringer		-134 691	-116 827	-140 000	-148 000
Kommunale avgifter	9	-511 466	-433 476	-514 500	-592 000
Energi/fyring	10	-927 216	-979 817	-1 010 000	-1 010 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 036	-84 036	-85 000	-85 000
Andre driftskostnader	11	-202 298	-192 891	-192 500	-202 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 490 939**	**-2 388 500**	**-3 079 100**	**-2 786 700**
DRIFTSRESULTAT		**1 021 821**	**728 985**	**392 900**	**945 300**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	92 214	28 409	1 500	1 500
Finanskostnader	13	-690 452	-458 966	-190 000	-756 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-598 238**	**-430 557**	**-188 500**	**-754 500**
ÅRSRESULTAT		**423 584**	**298 428**	**204 400**	**190 800**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		423 584	298 428		

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3
ORG.NR. 971 273 011, KUNDENR. 5331
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 260	5 040
Kundefordringer		37 555	26 623
Forskuddsbetalte kostnader		145 866	112 319
Andre kortsiktige fordringer	14	52 905	105
Driftskonto OBOS-banken		449 796	465 292
Driftskonto OBOS-banken II		19 391	19 391
Sparekonto OBOS-banken		3 167 599	3 084 215
SUM OMLØPSMIDLER		**3 879 373**	**3 712 985**
SUM EIENDELER		**3 879 373**	**3 712 985**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 633 085	-8 056 668
SUM EGENKAPITAL		**-7 633 085**	**-8 056 668**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 202 183	11 421 786
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 202 183**	**11 421 786**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 044	22 914
Leverandørgjeld		189 660	311 012
Påløpte renter		66 870	3 317
Påløpte avdrag		15 700	0
Annen kortsiktig gjeld	17	10 000	10 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		**310 274**	**347 868**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 879 373**	**3 712 985**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.02.2024
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 3
Irina Vasiljevna Bøhmer /s/ Vidar Viking Elvigen /s/ Yul Shah Malde /s/

Simen Hjerkinn /s/

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 595 624
Renter	727 500
Tillegg	84 036
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 407 160**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie	105 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**105 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2022/2023, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 548, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 004.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-38 554
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 497
Et Godt Råd	-64 764
SUM KONSULENTHONORAR	**-109 815**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 702
Drift/vedlikehold VVS	-2 631
Drift/vedlikehold elektro	-4 438
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 585
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-145 764
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-282 120**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-320 135
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-189 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-511 466**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-50 706
Strøm oljefyr el.bereder	-32 826
Fjernvarme	-843 685
SUM ENERGI / FYRING	**-927 216**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 784
Lyspærer og sikringer	-1 743

Vaktmestertjenester	-76 600
Renhold ved firmaer	-72 516
Andre fremmede tjenester	-8 449
Trykksaker	-850
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 548
Andre kontorkostnader	-465
Porto	-540
Kontingenter	-967
Bank- og kortgebyr	-3 087
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-202 298**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 384
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 479
Andre renteinntekter	3 800
SUM FINANSINNTEKTER	**92 214**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-690 410
Renter på leverandørgjeld	-42
SUM FINANSKOSTNADER	**-690 452**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Bodleie, 2. halvår 2023	52 800
Purregebyr innbet.service	105
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**52 905**

NOTE: 15
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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,8 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-8 017 846	
Økt utbetaling 2018	-4 982 154	
Nedbetalt tidligere	1 578 214	
Nedbetalt i år	219 603	
		-11 202 183
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 202 183**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Egenandel	-10 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 000**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1542375. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022-2024	Fasadeprosjekt	1. Samlet inn informasjon til fasaderehabilitering fase 2. Styret vurderer tilbud fra 3 av firmaene. 2. Styret vurderer tilbud fra Aktiv ventilasjonsrens AS.
2021-2022	Rør	Befaring, control rørinspeksjon og vedlikehold spyring (utført av NRC Gravco Group")
2021-2022	Ventilasjon	Oppgradering av ventilasjon anlegg med skriftig rapport og anbefaling (utført " Aktiv Ventilasjon AS")
2021-2022	Balkonger	Sikring av balkongen mot Sørkedalsveien (utført " ARCON AS")
2018 - 2019	Installasjon av fjernvarme	
2017	Rehabilitert alle heisene	

Fasaderehabilitering:

Styret har jobbet kontinuerlig med rehabiliteringsprosjektet.

Det er viktig for styret å få kartlagt tilstanden til gården for å avdekke hva som er nødvendig å foreta av vedlikeholdsarbeid/rehabilitering nå, innen kort tid og på sikt.

Styret har engasjert OPAK som har utarbeidet en tilstandsrapport. Denne rapporten viser at bygningsmassen er i stor grad avhengig av vedlikehold. Styret har på bakgrunn av denne rapporten vært i kontakt med 4 entreprenører hvorav 3 av disse har vært på fysisk befaring av eiendommen. Alle entreprenørene ble kontaktet for å gi pristilbud på

1) full fasaderehabilitering inkl brannbalkonger og

2) Full fasaderehabilitering inkl brannbalkonger, etterisolering og bytte av vinduer og balkongdører.

Ensidig tilbakemelding fra entreprenørene var at sameiet måtte utarbeide en kravspesifikasjon for at entreprenøren skal kunne gi et pristilbud. Styret har derfor engasjert OPAK til å utarbeide en kravspesifikasjon herunder foreta en betongkontroll for å kartlegge den faktiske tilstanden av bygget inkl takterrasser og kulvert. Denne kontrollen blir gjennomført i løpet av april. Når rapporten fra kontrollen foreligger vil styret oversende nødvendig dokumentasjon til entreprenørene slik at vi kan innhente konkrete priser på arbeidene vi ønsker utført.

Styret har i denne forbindelse vært i kontakt med flere banker for å innhente tilbud på finansiering. Vi har mottatt tilbud på lånefinansiering fra OBOS Banken og Handelsbanken.

Når kravspesifikasjon og pristilbud fra entreprenørene foreligger så vil styret avholde et ekstraordinært sameiermøte hvor det stemmes for alternative løsninger på arbeidene som skal utføres.

140654 Sørkedalsveien 3

RAPPORT

Oppdragsgiver: Sameiet Sørkedalsveien 3

29.11.2023

Tilstandsvurdering fasade og balkonger



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebretsveg 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 B
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Vedlegg 3 24 av 59 Opak tilstandsrapport.pdf

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 4
Hensikt 4
Eiendom 4
Opplysninger 4
Funn fra befaringen 5
Vurdering/årsak 22
Tiltak 24
Kostnader 25
Forutsetninger 27
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 29

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse: Sørkedalsveien 3, Oslo, 0369 OSLO
Møtested: Sørkedalsveien 3
Oppdragsgiver: Sameiet Sørkedalsveien 3
Oppdragsleder: Karol Edward Bujnicki
Befaringsnummer: 1&2
Befaringsdato: 24.10.2023 & 10.11.2023
Oppdragsbeskrivelse: Vurdering av tilstand på balkonger og pusset fasade

☑ Egenkontroll 27.11.2023 KEB ☐ Sidemannskontroll Dato Initialer ☑ Overordnet kontroll 29.11.2023 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Sameiet Sørkedalsveien 3		Simen Hjerkinn	simen@visieiendom.no		X
OPAK AS		Karol Edward Bujnicki	karol-edward.bujnicki@opak.no	X	
		Andres Belda Revert	andres.belda-revert@opak.no	X	

Sammendrag

OPAK AS v/ Karol Edward Bujnicki og Andres Belda Revert har gått befaring og har vurdert tilstanden på balkongene, pusset fasade og takterrasse på gavlvegg. Bygget er en boligblokk på 6 etasjer oppført på 1930 tallet i bærende betongkonstruksjon med pusset fasade. I 2019 ble det gjennomført en lokal utbedring av skader på balkongene. Utbedringen som ble gjennomført er noe begrenset, hvor man har fjernet løs og skadet betong og påført ny reparasjons betong på skadestedene. Det er uvisst hva slags utbedringer man har gjort med armeringen. Det er ikke påført noen ny fuktsikring på balkongoverflatene der det er gjort utbedringer. På områdene hvor det ikke er gjort utbedringer ble det registrert en del påbegynnende skader i betongen, med både bom og større riss.

Når det gjelder pusset fasade så ble det registrert noe skader i pussen i tilknytning til takterrassen på gavlveggen mot Sørkedalsveien 5. Skadene er både på innside og utsiden av brystningen og skyldes i hovedsak vann som trenger inn fra U-profilen som tilhører glassgelenderet og utettheter i toppbeslag på brystningen. Det mistenkes også at det er benyttet en maling som ikke er tilstrekkelig diffusjonsåpen, noe som også hindrer fukten som kommer i brystningen til å fordampe og dermed blir den låst inne i brystningen. Ved kuldegrader oppstår det frostsprengning og skader i pussen. Ellers så er resten av den pussede fasaden i relativ grei tilstand alderen tatt i betraktning, men det ble registrert noen sprekker, riss, bom og skader. Omfanget er begrenset og det totale antallet kvadratmeter antas å ligge på under 30% av hele fasadens totale areal. Dermed anbefales det kun å utbedre de områdene som har skade og ikke hele fasaden. Når det gjelder utbedringen av betongskader anbefales det å gjennomføre en utvidet betongkontroll for å få oversikt over omfanget av skadene. Det må uansett utføres utbedringer på de delene av balkongene som ikke ble utbedret i 2019, og samtidig må man kontrollere utbedringene som tidligere er utført da det mangler fuktsikring i områdene der utbedringene ble gjennomført.

Dersom sameiet er interessert i å oppdragere bygningen med energibesparende tiltak, kan det allikevel være fornuftig å rehabilitere hele fasaden. Hvis sameiet ønsker å gjennomføre energibesparende tiltak anbefales det at det utføres en energikartlegging for å kartlegge hvilke tiltak gir størst gevinst på både økonomi og energibesparelse. ENOVA har støtteordninger hvor man kan søke om støtte til både gjennomføring av energikartlegging og energibesparende tiltak. Det

generelle kravet er at man minsker det totale energibehovet til bygget med 30 %. Etter OPAK sin vurdering vil tiltakene som etterisolering av fasade og utskifting av vinduer være tiltak som minsker byggets energibehov og dermed også reduserer sameiets kostnader for oppvarming.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Sameiet Sørkedalsveien 3, jamfør bestilling av 13.10.2023

Hensikt

Hensikten med tilstandsvurderingen er å gi styret i sameiet en oversikt over tilstand på fasade og balkonger, samt komme med forslag til utbedrings muligheter.

Eiendom

Sørkedalsveien 3 er en boligblokk på 6 etasjer fra 1938, oppført i bærende betongkonstruksjon, pussede fasader med brannbalkonger.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:

- I 2019 fikk sameiet varsel om at det var skader på forkanten av balkongene som medføre fare for nedfall ned på fortau.
- Etter varslet ble det utført begrenset reparasjon av skadene på balkongene.

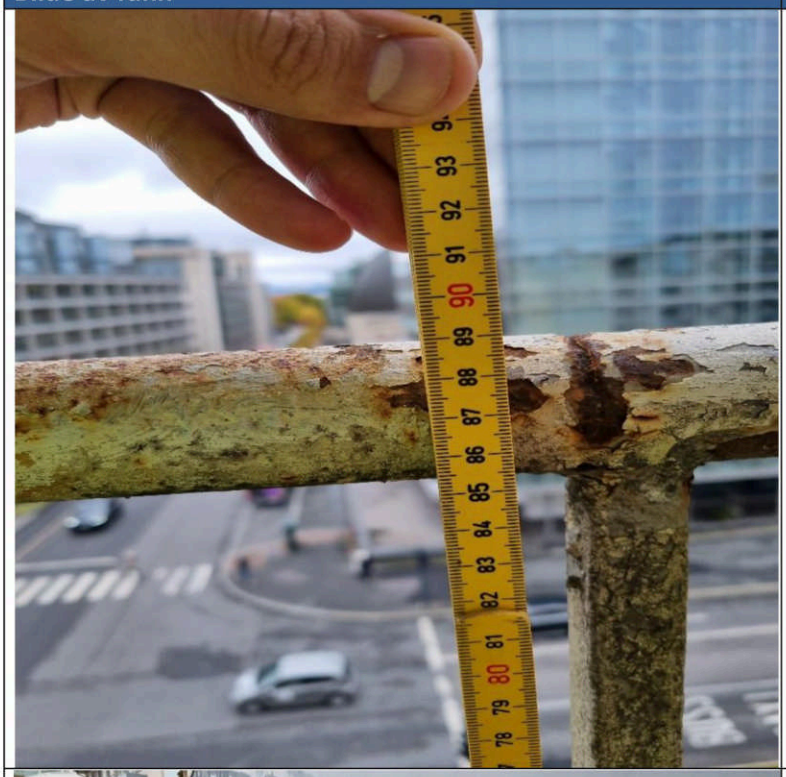
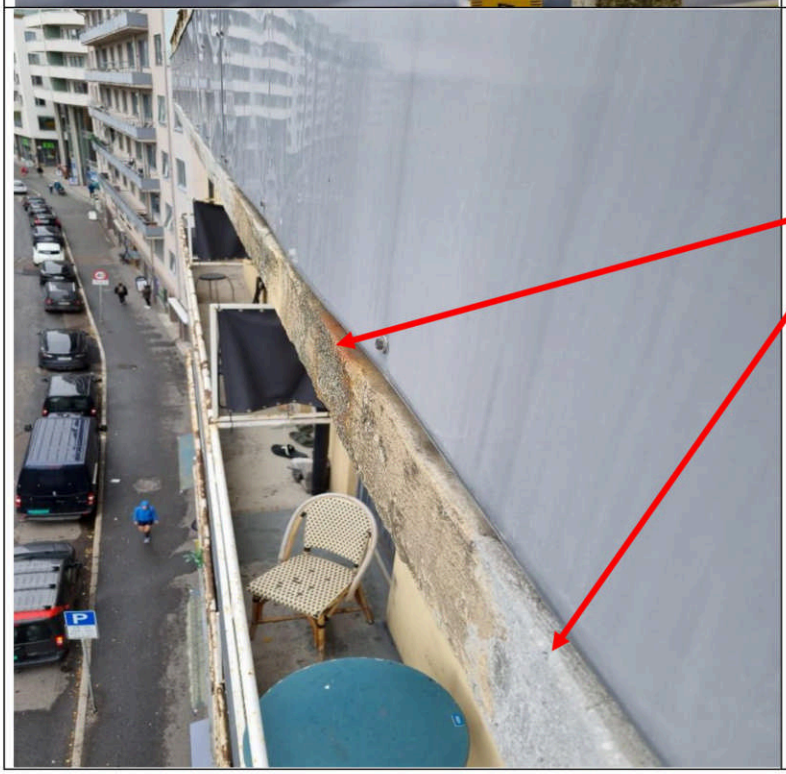
OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

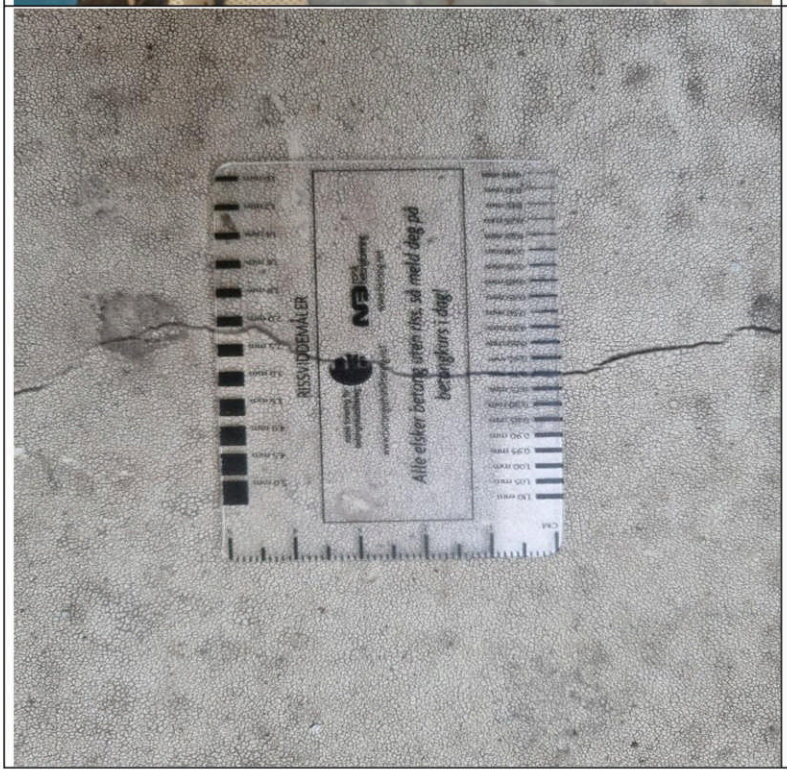
OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

Funn fra befaringen

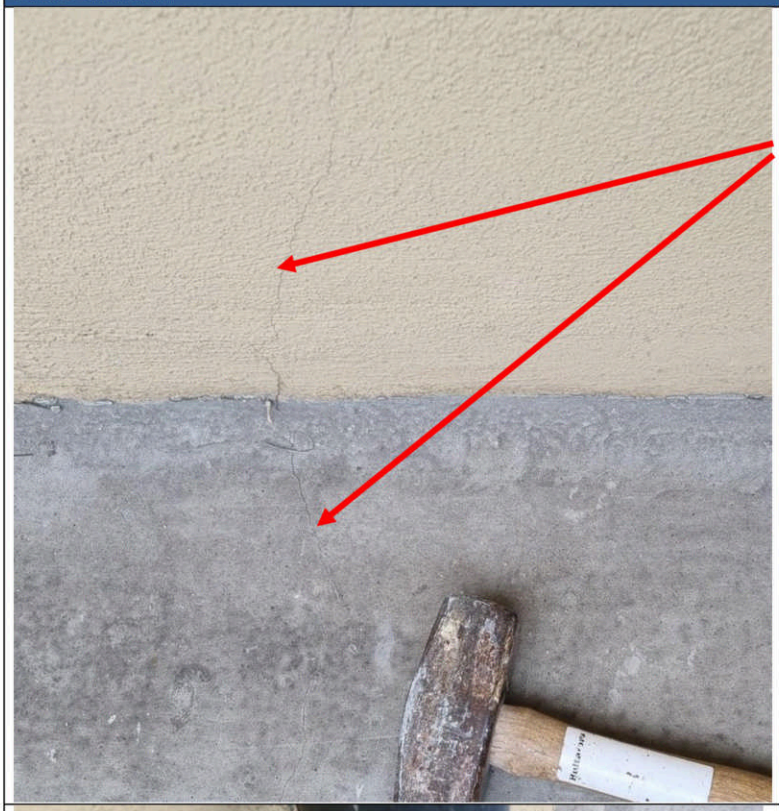
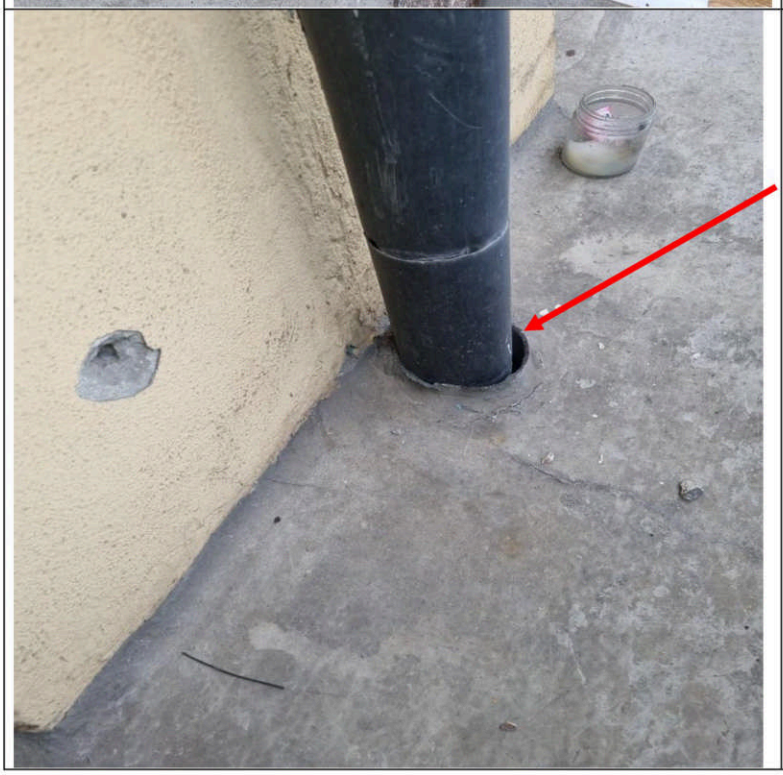
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet er tatt fra gateplan og viser undersiden av balkongene. De grå feltene på undersiden er områder hvor det tidligere er blitt gjort utbedringer på balkongene.
	Bildet tatt fra gateplan. Det er blitt gjort flekkvis utbedringer på alle balkonger.

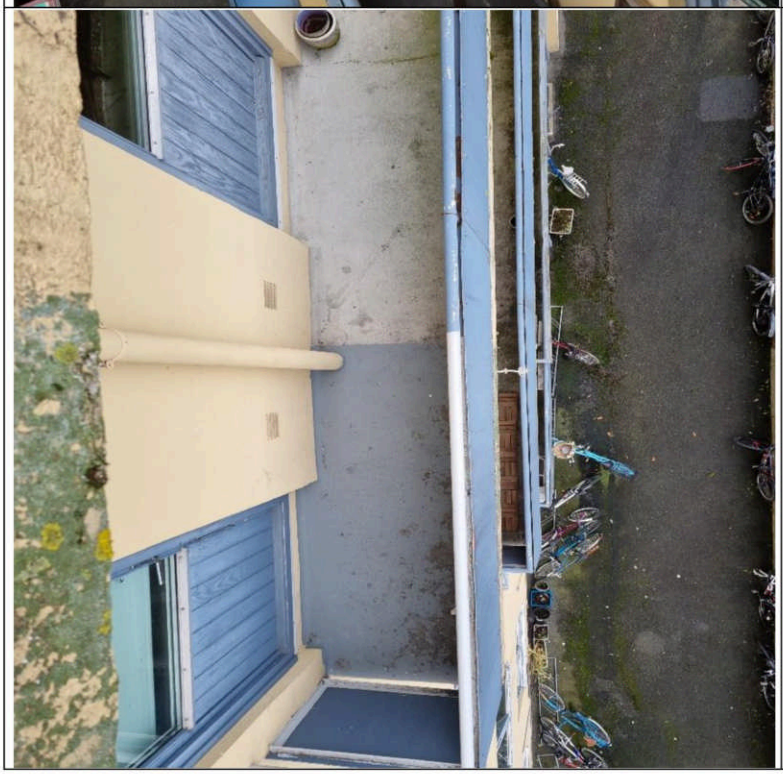
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet tatt fra en av balkongene og viser undersiden med felt som er utbedret.
	Rekkverket på balkongene mot Sørkedalsveien er i dårlig forfatning med en del avflasset maling og korrosjon på rekkverket.

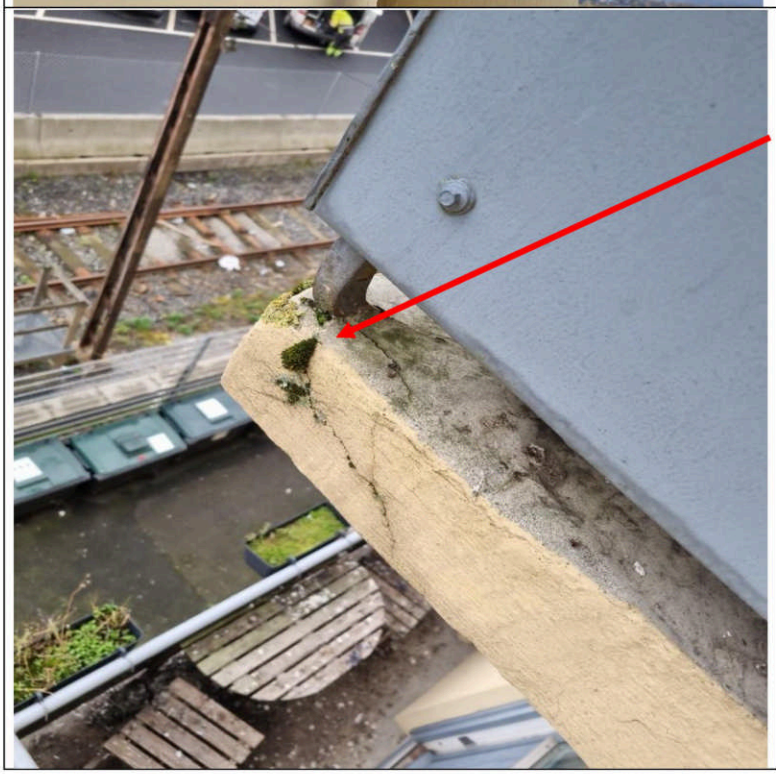
Bilde av funn	Beskrivelse
	Høyden på balkongrekkverket ble målt til 89 cm. Dette er under dagens krav som er på minimum på 100 cm når det er inntil 10 meter nivåforskjell. Der det er over 10 meter, må høyden økes til 120 cm.
	Bildet viser deler av forkanten på en balkong. Her ble det registrert både felt som er utbedret og felt som er skadet og bør utbedres. • Skadet felt • Utbedret felt

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser forkanten av en balkong hvor det har blitt utført reparasjonsarbeider, det ble registrert manglende fuktsikring av utbedringen og i tillegg ble det registrert et riss i forkanten.
	På balkongdekkene ble det registrert flere riss , dette risset ble målt til 0,75 mm, med en rissmåler. I tillegg kan man se hvordan belegget er krakelert , noe som tyder på at det er behov for utbedringer.

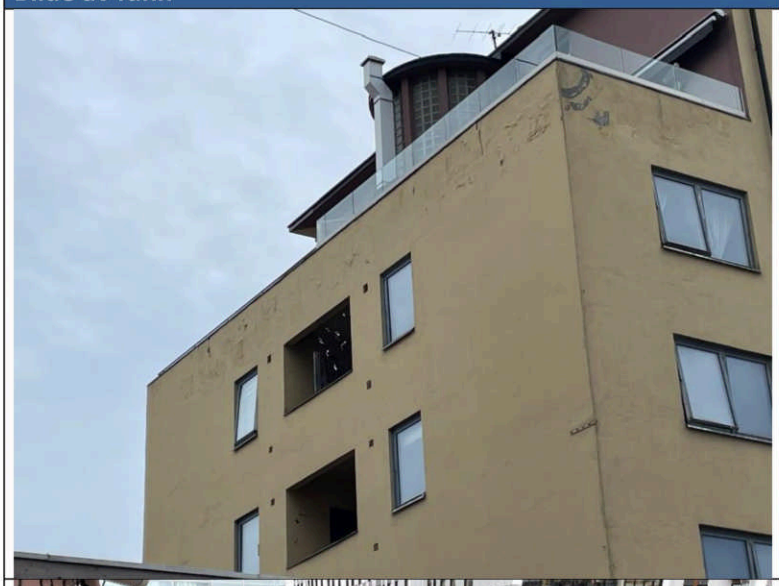
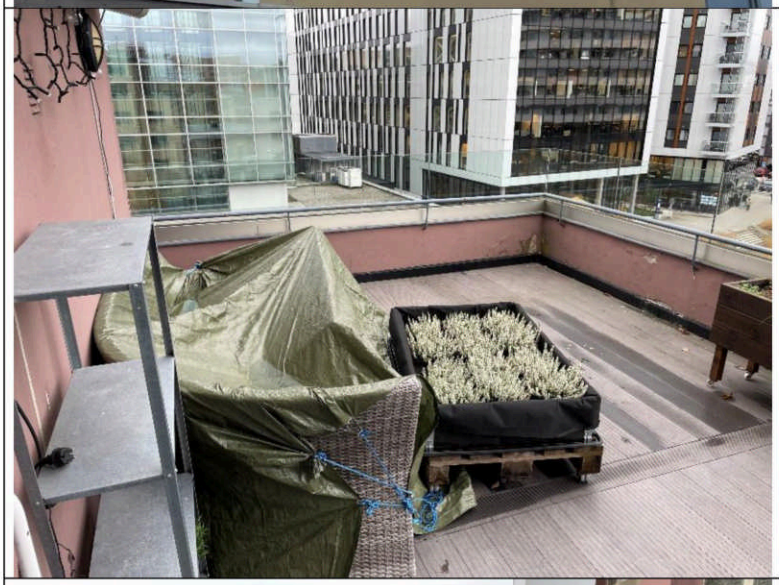
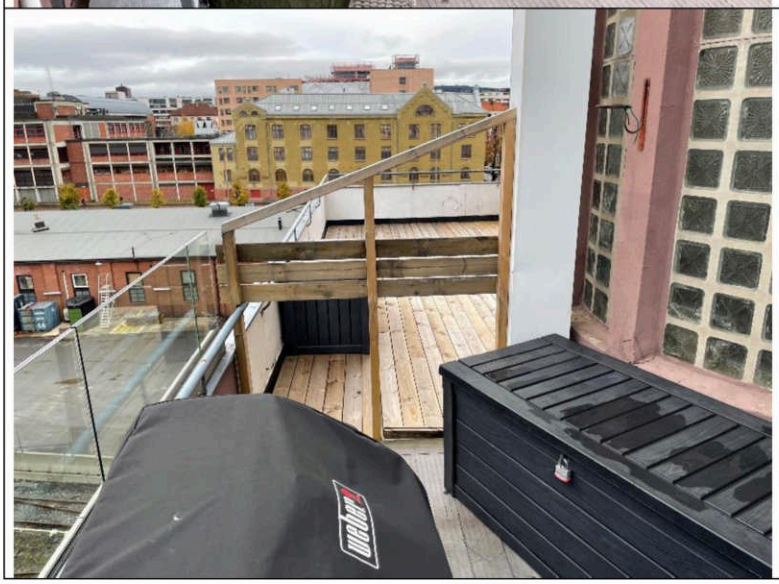
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser deler av balkong dekket hvor belegget på gulvet er slitt bort.
	Bildet viser et felt som er blitt utbedret i 2019 i forbindelse med varsel om nedfall. Den stiplede linjen markerer skille mellom utbedret og ikke utbedret felt på balkongen. På feltet som er utbedret er det ikke påført noen form for fuktsikring . På feltet som ikke er utbedret er store deler av overflatebelegget slitt bort og dermed er ikke fuktsikringen ivaretatt.

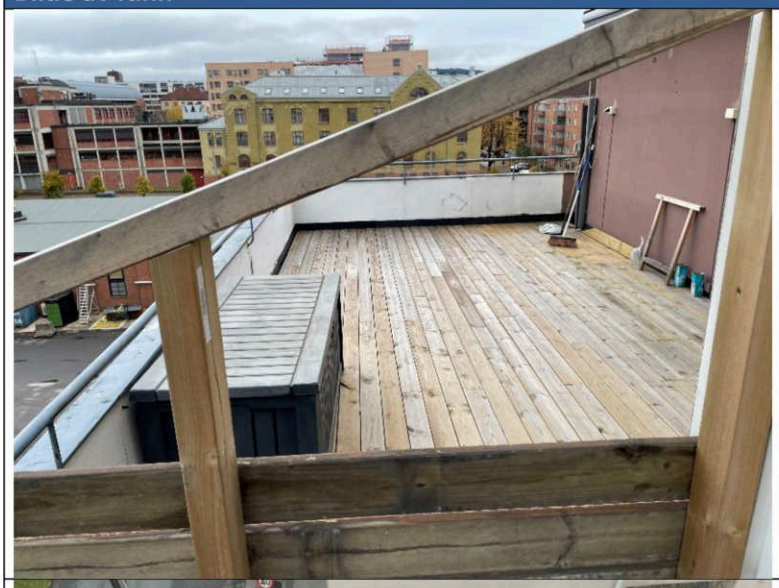
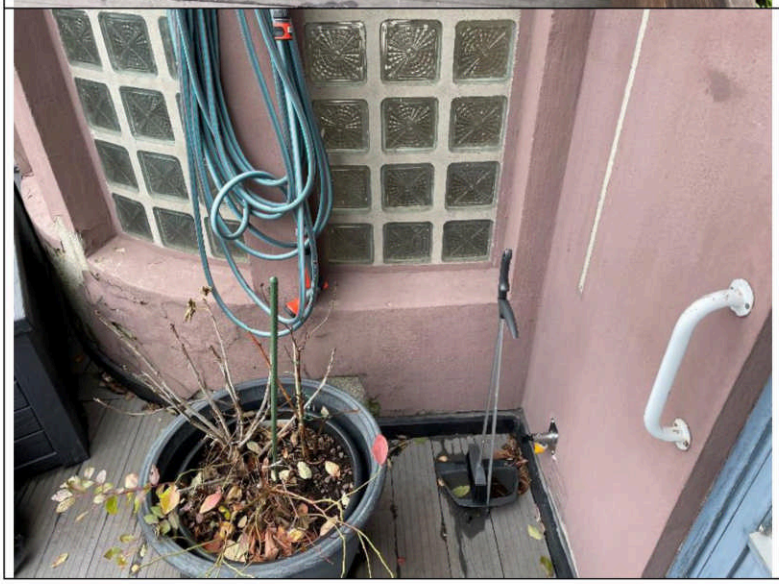
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet viser overgang mellom balkongdekke og yttervegg. Enkelte steder ble det registrert riss som går fra vegg og ned på balkongdekke. I alle slike riss vil vann kunne trenge inn og over tid føre til frostsprengning og skader i pussen og på armeringen til balkongdekke.
	Bildet viser gjennomføringen av taknedløpet gjennom balkongdekke. Her er det en større sprekk mellom balkongdekke og nedløpsrøret.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet er tatt fra balkong mot bakgården. På balkongene ble det registrert en del begroing både på balkongdekke og på forkanten.
	Balkong mot bakgården. På bildet kan man se at en del av balkongen har noe nyere belegg på balkongen, det er den mørkere delen, den lyse delen av balkongen har et gammelt og slitt belegg.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Taknedløpet som håndterer vannet fra balkongene i bakgården er montert med skjøten inn mot fasaden. Her ble det registrert skade på nedløpsrøret, mest sannsynlig på grunn av frostsprengning inne i røret.
	Det ble ikke gjort noen utbedringer på balkongene mot bakgården. Det ble registrert skader på forkanten og rundt innfestingen til rekkverket. Dette bør ses i sammenheng med innfestingen til rekkverket.

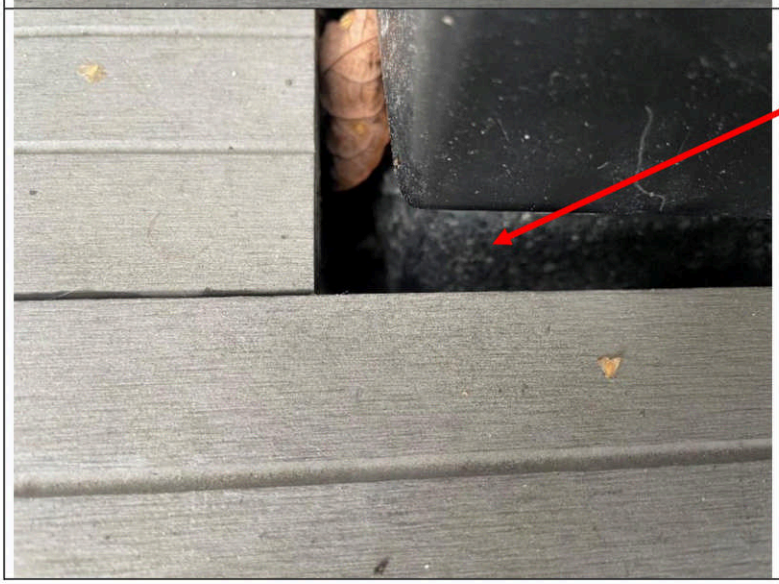
Bilde av funn	Beskrivelse
	Bilde av fasade mot Sørkedalsveien hvor det ble registrert riss i pussen. Vann som renner på fasaden vil kunne trenge inn i slike riss og over tid , føre til skade i pussen.
	På fasaden mot Sørkedalsveien ble det registrert noe skadet puss og riss. Dette er mest fremtredende rundt vinduer og i overgangen mellom 1. og 2. etasje.

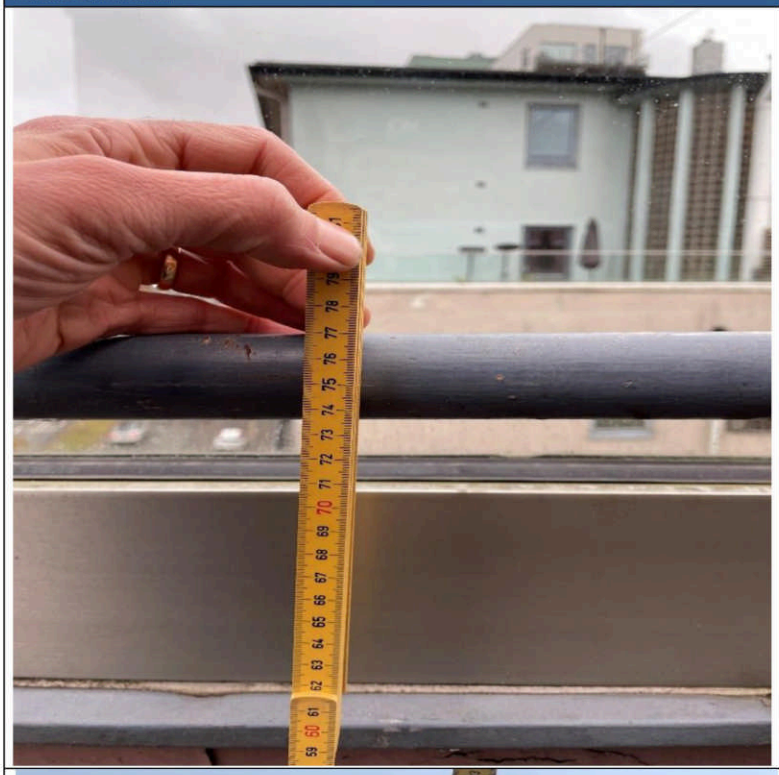
Bilde av funn	Beskrivelse
	På gavlsiden av blokken, mot Sørkedalsveien 5, er det en større takterrasse hvor det er tydelig vanninntrengning i brystningen. På utsiden av brystningen er det skader i pussen og avflassende maling.
	Oversiktsbilde av takterrassen på gavlveggen hvor det er synlig skader i pussen på utsiden av brystningen.
	På hele gavlsiden er det en takterrasse som er seksjonert mellom to leiligheter. Bildet viser den andre delen av terrassen mot bakgården.

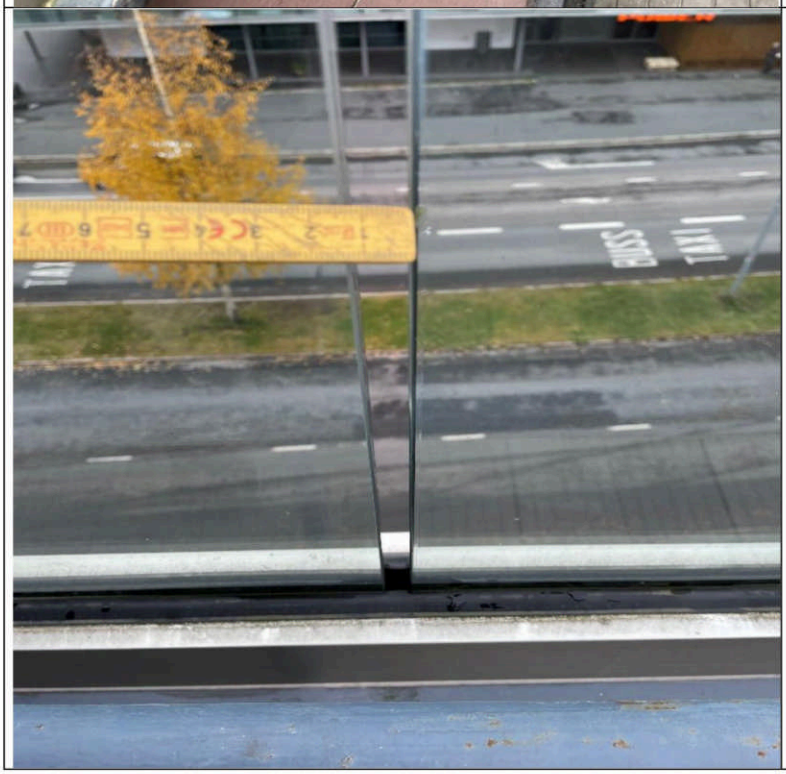
Bilde av funn	Beskrivelse
	Beboer opplyste at det skal være plassert et sluk i nærheten av skillet mellom de to takterrassene. På befaringen var det ikke mulig å kontrollere plassering og hva slags type sluk som er benyttet. Under terrassen er det leiligheter.
	På innsiden av brystningen ble det registrert mye skader i puss og avflassende maling. Dette tyder på at vann har kommet seg inn bak pussen og ført til frostsprengning.
	På gavlveggen er det en trappeoppgang med en buet utforming og med glassbyggerstein. Det ble registrert en del skadet puss på dette feltet og en del sprekker og skader på feltene med glassbyggerstein.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Nærbildet av pusskadene på utsiden av trappekarnappet. Det registreres omfattende skader i puss, noe som tyder på utfordringer med fukt.
	På feltene med glassbyggerstein ble det også registrert oppsprukket fuger og skadet stein.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Bildet er tatt fra innsiden av trappekarnappet og viser her også at det er utfordringer med fukttransport inne i veggen.
	Bildet viser tremmergulvet på takterrassen. Gulvet består av gulvbord, men det er relativ små spalter mellom bordene, noe som bidrar til at vannet føres saktere til sluket under tremmergulvet.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Tremmergulvet ligger ca. 14 cm over selve terrassegulvet.
	Ved balkongdøren er det en relativ lav terskel, på ca. 1,5 cm og uten noen spalte inntil terskel som kan ta unna vannet som kommer på overflaten av terrassebordene.
	Bildet er tatt på et utvendig hjørne og her kan man se at det er benyttet asfalttekking under tremmergulvet på terrassen.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Høyden på det opprinnelige rekkverket ble målt til 77 cm, men det er ettermontert glassgelender oppå brystningen.
	Høyden på glassgelenderet ble målt til 117 cm og oppfyller høyde kravene til gelender på terrassen etter nåværende forskrift TEK 17.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Glassfeltet er festet i en U-profil som er montert på brystningen. Denne skal kunne drenere vann som kommer inn i U-profilen gjennom små drenshull nederst i U-profilen. På befaringen kunne man ikke finne disse drenshullene i U-profilen. Dermed er det uvisst om vannet som havner i U-profilen blir drenert bort eller om det trekker med i brystningen. Skadebilde kan tyde på at vannet føres til brystningen.
	Mellom glassfeltene er det åpne spalter på litt over 1 cm. Dette er en normal utførelse, men det forutsetter at U-profilen har drenshull som drenerer bort vannet fra U-profilen.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Mot bakgården i kjeller er det en kulvert under gaten. Her ble det registrert en del mineralutfellinger og korroderte og eksponerte armeringsjern.
	Bildet viser undersiden av glassbyggersteindekke som er i bakken i bakgården. På befaringen ble det registrert en del mineralutfellinger rundt glassbyggersteinene, noe som indikerer utettheter i konstruksjoner.

Bilde av funn	Beskrivelse
	Flere steder i den kulverten ble det registrert eksponerte og korroderte armeringsjern.
	Bildet viser omfattende skader på undersiden av taket til kulverten og eksponerte og korrodert armeringsjern.

Vurdering/årsak

På befaringen av balkongene ble det registrert at det er blitt utført noen utbedringer av skader på balkongene. Utførelsesmetode er ikke opplyst, men det antas at det er gjennomført en forenklet mekanisk utbedring av betongskader som var på balkongene. Det er uvisst hvor omfattende

utbedringene var og hvordan man har behandlet armeringsjern som var korrodert. På områdene hvor det er utført utbedringer på balkongene er overflaten ru og ikke glatt og i tillegg mangler den fuktsikring av overflaten. Med manglende fuktsikring på balkongoverflaten vil utbedringene som er utført ha en begrenset levetid, da vann vil kunne transporteres gjennom balkongdekke og påvirke konstruksjonen (frostsprengning, korrosjon på armering, etc,).Ferdig reparert overflate skal vanligvis ha tilnærmet samme overflatestruktur og – toleranse som eksisterende betongoverflate slik at reparasjonene blir minst mulig synlige. Helst bør denne overflaten være relativ glatt slik at man kan påføre et fuktsikkert belegg på toppen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utbedringene som ble utført i 2019 og derfor blir det vanskelig å vurdere hvor omfattende utbedringen var og om skjulte skader ble avdekket og utbedret.

Rekkverket på balkongene bærer preg av alderen og er i relativ dårlig forfatning, med en del avflassende maling og en del korrosjon på rekkverket. Høyden på dagens rekkverk ble målt til 89 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde på rekkverk. Rekkverket er innstøpt i balkongdekke og i enkelte områder rundt innfestingen kan man se tegn på at betongen rundt innfestinger begynner å løsne. Dette tyder på at den innstøpte delen av rekkverket har korrosjonskader og begynner å sprenge ut betongen rundt innfestingen.

Når det gjelder tilstanden på de delene av balkongene som ikke er utbedret ble det der registrert at det fuktsikre overflatebelegget flere steder er slitt bort og dermed ikke lengere utgjør noen fuktsikring. Balkongene har tilstrekkelig fall bort fra yttervegg og over forkanten. Avstand fra balkongoverflate til terskel er over 15 cm.

Undergangen i bakgården er også preget av stor vanngjennomtrengning fra bakgården og det ble registrert omfattende skader med korroderte armeringsjern og store felt med mineralutfellinger.

På terrassen på gavlsiden av blokken ble det registrert større fuktskader i pussen rundt terrassen, både på innsiden og utsiden av brystningen. Det ble også registrert skader på det buede karnappet til trappeoppgangen som deler de to takterrassene. På befaringen ble det ikke funnet noe sluk da terrassebordene på terrassen ikke var mulig å løfte opp for å inspisere asfaltmembranen, men beboer opplyste om at det skal være et sluk plassert ved skillet mellom terrassene. Det ble registrert at det er benyttet en asfalttekking under terrassebordene som er ført opp på veggene med beslag på toppen. Begge terrassene har tremmergulv, hvor den befarte terrassen har bord av kompositttmaterialer som ligger tett og uten noen nevneverdige spalter. Den andre terrassen har gulv av trematerialer og normale spalter mellom gulvbordene. Begge terrassene har et areal på til sammen ca. 50 m2.

Brystningen til terrassene er på ca. 75 cm fra asfalttekkingen og ca. 60 cm over tremmer gulv. På toppen er det et beslag med en håndløper ca. 77 cm over tremmer gulvet. På terrassen som ble befart er det i tillegg ettermontert glassgelender oppå brystningen i en U-profil. Den totale høyden på brystning og glassgelender er på 117 cm over tremmer gulvet.

U-profilen er montert direkte på det gamle toppbeslaget og det ble ikke registrert noen drensåpninger i U-profilen. Mellom glasselementene er det spalter på 1 cm, noe som er vanlig i slike konstruksjoner. Med manglende drenshull i U-profil vil vannet fra nedbør ikke kunne dreneres bort, men trenge gjennom gammelt toppbeslag og ned i brystning. Nedbør som treffer glassfeltet vil også

renne på utsiden av U-profilen og videre ned på utsidene av brystningen, både innvendig og utvendig. Et tett tremmer gulv bidrar også til at vannet dreneres saktere fra terrassegulvet og ved større nedbør vil det mest sannsynlig sprute en del på brystningen. Alle disse faktorene bidrar til at brystningen blir utsatt for fukt.

Når det gjelder tilstanden til pussen på fasaden, ble det registrert noe riss rundt vinduer, noen skader på trekningen over første etasje og i overganger mellom vindusbeslag og vindusfalser og noe bom. Omfanget av disse skadene er ikke nøyaktig kartlagt, men på grunn av det totale antallet kvadratmeter pusset fasade, anslås ikke skadet puss til å overstige 25 % av den totale flaten. Hvis fasaden har skadet puss som overstiger 25-30 % av den totale flaten er det økonomisk og teknisk riktig å fjerne all puss, for å så bygge opp en ny helhetlig puss.

Tiltak

Det er flere tiltak som anbefales utført i blokken Sørkedalsveien 3. Nivåene på tiltakene vil kunne variere basert på sameiets ønsker og økonomi.
Grovt sett kan man dele utbedringstiltakene i to nivåer:

1. Nedhugging kun av skadet puss på fasadene, malingsfjerning på resten av fasaden, påføring av puss der det var skader og overflatebehandle fasaden med kompatibel maling. Når det gjelder skadene på balkongene anbefales det å utføre en dybdekontroll for å få oversikt over skadeomfanget. Omfanget av skader vil kartlegge behovet for utbedringer. Det bør også gjøres utbedringer av betongen i kulverten under bakgården, hvor det ble registret omfattende skader. Dette innebærer at løs og skadet betong fjernes, og at korrodert armering eksponeres og behandles, eventuelt byttes ut ved behov. På terrassene anbefales det å utbedre skadene på brystningen og løsningen med glassfeltet utbedres slik at U-profilen har drens hull. Eksisterende håndløper kan fjernes og det anbefales å fjerne beslaget som er under U-profilen og oppå brystningen og heller fuktsikre toppen av gesimsen med materialer som er bedre egnet til dette formålet. Ved utbedringer av pussen på innsiden av brystningene vil man berøre sokkelbeslaget og dette må byttes. Når det gjelder tremmergulvet på den befarte terrassen anbefales å bytte tremmer gulv til et som har større spalter mellom bordene slik at vannet lettere kan renne ned til taktekkingen og sluket. Det anbefales også at det opprettes inspeksjonsluker i gulvet slik at man kan utføre nødvendig vedlikeholdt. På den andre terrassen bør brystningen og håndløperen økes i høyde for å oppfylle kravene til høyde på rekkverk og gelender ihht. dagens krav.
2. Et mer omfattende tiltak som anbefales gjennomført hvis det er innenfor sameiets økonomiske rammer, er å gjennomføre en etterisolering av fasaden slik at man kan redusere energibehovet for hele blokken og de enkelte boenhetene. En slik oppgradering vil innebære at man fjerner skadet og løs puss og påføre ny puss. Deretter anbefales det en isolert luftet løsning hvor man monterer isolasjon direkte på fasaden, med vindsperre og lekter og tilslutt pussede fasadeplater. Det anbefales også å samtidig å oppgradere vinduene da disse er fra 90-tallet og begynner å nærme seg forventet levetid og ikke har de beste isoleringsegenskapene.
   Nedenfor er det et utdrag hentet fra SINTEF Community som viser en tabell over det forskjellige U-verdiene man kan oppnå ved å etterisolere dagens betongfasade.

723.312 Etterisolering av betongvegger

7 U-verdier

Tabell 7 viser eksempler på hvilke U-verdier man kan forvente for opprinnelig konstruksjon og etterisolerte vegger. Eksemplene er basert på konstruksjoner og materialer som var vanlige tidligere. Eldre produkter som tilsynelatende er de samme som dagens, har ofte helt andre materialegenskaper. Overslagsmessige U-verdier for etterisolerte vegger er basert på isolasjon med varmeledningsevne, λ, på 0,033 W/(mK). Nøyaktige U-verdier må man beregne eller finne i anvisninger i Byggforskserien som omhandler U-verdier for vegger over terreng.

U-verdiene for veggfeltet gjelder ved utvendig og/eller ved innvendig isolering. Når man beregner bygningens totale varmetap, må man ta med varmetap gjennom kuldebroer i det totale regnskapet. Å isolere bare på innvendig side gir betydelig større varmetap som følge av kuldebroer.

Tabell 7
Eksempler på U-verdier (W/(m²K)) for eldre veggtyper og materialer. Det er etterisolert med mineralull mellom påføringer i tre, utvendig og/eller innvendig. Ved innvendig isolering blir det et stort ekstra varmetap (kuldebroer) ved skillevegger og bjelkelag.

Veggtype	Ca. U-verdi[1] (W/(m²K))				
	Opprinnelig	Etterisolert konstruksjon Tykkelse på isolasjon[1] mm			
		50	100	150	200
Uisolert vegg av betong	3,8	0,71	0,40	0,28	0,21
Betong isolert med					
– 30 mm kork	1,07	0,47	0,31	0,23	0,18
– 40 mm kork	0,87	0,43	0,29	0,22	0,17
– 50 mm kork	0,73	0,39	0,27	0,21	0,17
Betong isolert med					
– 50 mm treullsement	1,12	0,48	0,31	0,23	0,18
– 75 mm treullsement	0,83	0,42	0,28	0,21	0,17
– 100 mm treullsement	0,66	0,37	0,26	0,20	0,16
Betong isolert med					
– 100 mm porebetong	0,97	0,45	0,30	0,22	0,18
– 125 mm porebetong	0,81	0,41	0,28	0,21	0,17
– 150 mm porebetong	0,70	0,38	0,27	0,20	0,17
Betong isolert med					
– 100 mm lettklinkerbetong	1,43	0,53	0,33	0,24	0,19
– 150 mm lettklinkerbetong	1,09	0,48	0,31	0,23	0,18
– 200 mm lettklinkerbetong	0,88	0,43	0,29	0,22	0,18

[1] Isolasjon med varmeledningsevne, λ, på 0,033 W/(mK)

Kostnader

Det er utarbeidet et grovt estimat for hvor mye de forskjellige tiltakene vil koste, det er lagt noen forutsetninger til grunn for estimatet blant annet antall m2 puss og betong flater som skal rehabiliteres. **Det er viktig å poengtere at omfanget av skadet betong og armering er ukjent og ikke kartlagt. Dermed blir kostnaden som er satt i estimatet for utbedring av betongskadene ikke nødvendigvis veiledende**.

Antall vinduer og balkongdører er også estimert og ikke målt nøyaktig. I estimatet i Alternativ 2 er det ikke medtatt støtte fra ENOVA, da dette baserer seg på endring i U-verdien. For å kartlegge dette må det utføres en energiberegning av eksisterende situasjon og hva slags forbedring etterisoleringen vil ha. Støtten fra ENOVA vil kunne dekke en andel av kostnadene for energiberegningen og inntil 30 % av kostnaden knyttet til energibesparende tiltak.

Beskrivelse	Antall	Enhet	Pris		Sum ekskl. mva.	
Alternativ 1						
Rigg,drift og stillas	1	R.S	kr	600 000	kr	600 000
demontering av innstallasjoner	1	R.S	kr	15 000	kr	15 000
Nedhugging av puss	200	m2	kr	800	kr	160 000
kjemisk malingsfjerning fasade	2000	m2	kr	1 250	kr	2 500 000
påføring av ny puss	200	m2	kr	1 200	kr	240 000
Fjerning av skadet betong	75	m2	kr	850	kr	63 750
utbedring av korrodert armering	150	lm	kr	1 200	kr	180 000
støping etter utbedring av armering	75	m2	kr	1 100	kr	82 500
sliping og overplatebehandling av rekkverk	150	lm	kr	1 100	kr	165 000
overflate behandling av vinduer	140	stk	kr	2 500	kr	350 000
overflatebehandling balkongdører	40	stk	kr	5 500	kr	220 000
beslagsarbeider, parapet, sokkelbeslag på terrasse og vindusbeslag	300	lm	kr	1 200	kr	360 000
nytt belegg på balkonger	300	m2	kr	850	kr	255 000
overflatebehandling fasade	2000	m2	kr	800	kr	1 600 000
Prosjektering	1	R.S	kr	30 000	kr	30 000
Uforutsatt 20%					kr	1 328 250
Sum ekskl. mva					kr	8 149 500
Sum avrundet inkl. mva.					kr	10 186 875

Alternativ 2						
Rigg,drift og stillas	1	R.S	kr	800 000	kr	800 000
demontering av innstallasjoner	1	R.S	kr	15 000	kr	15 000
Nedhugging av puss	200	m2	kr	800	kr	160 000
påføring av ny puss	200	m2	kr	1 200	kr	240 000
Fjerning av skadet betong	75	m2	kr	850	kr	63 750
utbedring av korrodert armering	150	lm	kr	1 200	kr	180 000
støping etter utbedring av armering	75	lm	kr	1 100	kr	82 500
sliping og overplatebehandling av rekkverk	150	lm	kr	1 100	kr	165 000
utskifting av vinduer	140	stk	kr	22 000	kr	3 080 000
utskifting av balkongdører	40	stk	kr	25 000	kr	1 000 000
etterisolering av fasade	2000	m2	kr	2 500	kr	5 000 000
beslagsarbeider, parapet, sokkelbeslag på terrasse og vindusbeslag	300	lm	kr	1 200	kr	360 000
nytt belegg på balkonger	300	m2	kr	850	kr	255 000
overflatebehandling fasade	2000	m2	kr	800	kr	1 600 000
Prosjektering	1	R.S	kr	45 000	kr	45 000
Uforutsatt 20%	1	R.S	kr	2 609 250	kr	2 609 250
Sum ekskl. mva					kr	15 655 500
Sum avrundet inkl. mva.					kr	19 569 375

Forutsetninger

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Pristilbud på arbeidene er ikke innhentet, men er basert på erfaringstall fra liknende arbeider.
- Det innhentes konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Pris- og lønnsnivå per dags dato.
- Eventuell lønns- og prisstigning i byggetiden er ikke inkludert.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er ikke inkludert.
- Det er ikke medtatt kostnader i forbindelse med utflytting, kostnader for midlertidig bosted og mellomlagring av møbler/innbo.

For **OPAK AS**



Karol Edward Bujnicki
Byggfaglig spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i dokumentsenteret tilhørende oppdraget.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	IR	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdig e-poster er lagret i OPAKs dokumentsenter eller e-postarkiv knyttet til oppdraget.	X	
Kvaliteskontroll av oppdragets OPAK-dokumenter er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat

- SINTEF Community 542.203 Fasadesystemer med puss på isolasjon
- SINTEF Community 742.663 Maling av pussede fasader på eksisterende bygninger
- SINTEF Community 742.245 Fjerning av maling fra fasader
- SINTEF Community 720.112 Skader på betongkonstruksjoner. Skadesymptomer, tilstandsgrader og utbedringsmåter
- SINTEF Community 722.312 Etterisolering av betongvegger

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring

- Hammer
- Meterstokk
- Rissmåler
- Iphone kamera
-

Oppdragsevaluering

OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål.

For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24
Selskapsnummer: 5331 **Selskapsnavn:** Sørkedalsveien 3 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sørkedalsveien 3 Sameie

Møtedato: 03.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Majorstuen Skole

Til stede: 9 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Stefan Stensrud.

Møtet ble åpnet av Irina Bøhmer.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Stefan Stensrud foreslått.
   Vedtak: Valgt

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 Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitne ble

   Joachim Andres Bjørne og Tom Glover foreslått.
   Vedtak: Valgt

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: Vedtatt

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000,-.

   Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Renovering av næringsfasade

RENOVASJON AV NÆRINGSFASADEN.

Det har vært avgjort at Næringsfasaden skulle renoveres i mange år. Nå er inngangsdør og vinduer fra byggeåret 1935 til Frisør helt forfallent og representerer en sikkerhetsrisiko. Dette må gjøres omgående. Det m

bes om at det gjøres på en måte som reduserer reduksjon av lukketid.

Knut Andersen

Forslag til vedtak

FASADEN TIL NÆRINGSDELEN RENOVERES OMGÅENDE I TRÅD
MED EIERSEKSJONSLOVEN. DETTE HAR VÆRT UTSATT I MANGE ÅR.

Saken er fremmet av

Knut Andersen

Styrets innstilling

Styret arbeider med fasaderehabiliteringsprosjektet og vil legge frem forslag når dette er klart. Styret viser til sak 9 der det informeres om status og fremdrift.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag 1

FASADEN TIL NÆRINGSDELEN RENOVERES OMGÅENDE I TRÅD MED
EIERSEKSJONSLOVEN. DETTE HAR VÆRT UTSATT I MANGE ÅR.

Forslag 2

Dette utføres samtidig med totalrehabilitering av gården.

Vedtak: Forslag 2 ble enstemmig vedtatt.

8. Bedre retningslinjer og prosess rundt byggskade ikke dekket av forsikring

Når skade i bygg forårsaket av ting ikke dekket av forsikring så har jeg følt at det har vært lite hjelp å få av styret. Har alltid hørt, vi skal snakke om dette ved neste styremøte, kommer tilbake til deg om en uke eller to, uten å høre noe mer og få same beskjed igjen neste gang jeg tar kontakt. Ønsker bedre oversikt over hva styret sitt ansvar er i slike saker, og hva man som eier kan forvente eller har lov og rettigheter til.

- Klar oversikt over hvem som er økonimisk ansvarlig for forbedring av skade

- Styrets ansvar for megling mellom eiere

- Eiers rettigheter til å starte forbedring av arbeid og søk til styret for økonomisk støtte og grense for utbedring

Forslag til vedtak

Ha klare og tydelig detaljerte beskrivelser av prosess ved slike skader. Styret kan gjerne formulere et vedtak, men noe som kan deles med eiere i slike tilfeller silk at det kan raskt rettes opp i feil.

Saken er fremmet av

Joachim Andres Bjørne

Styrets innstilling

Styret jobber for tiden med dagens vedtekter og vil komme tilbake til dette.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Ha klare og tydelig detaljerte beskrivelser av prosess ved slike skader. Styret kan gjerne formulere et vedtak, men noe som kan deles med eiere i slike tilfeller silk at det kan raskt rettes opp i feil.

Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt.

9. Orienteringssak vedrørende rehabiliteringsprosjekt

Beskrivelse
Vedlagt til innkallingen følger oppsummering fra styret, samt tilstandsrapport fra Opak.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Saken ble tatt til orientering

Vedtak: Saken ble tatt til orientering.

---

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Simen Hjerkinn foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlem for 2 år, ble Irina Bøhmer foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Yul Shah Malde foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlem for 1 år, ble Ruben Borgersen Torp foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.: 19:35. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokoll
Navn: Stefan Stensrud /s/

Protokollvitne 1
Navn: Joachim Andres Bjørne /s/

Protokollvitne 2
Navn: Tom Glover /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Simen Hjerkinn	2024-2026
Styremedlem	Irina Bøhmer	2024-2026
Styremedlem	Yul Shah Malde	2024-2026
Styremedlem	Vidar Elvigen	2023-2025
Varamedlem	Ruben B. Torp	2024-2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørkedalsveien 3A, 0369 Oslo
Gnr. 38, Bnr. 251, Snr. 49, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
7250170

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Chris Skoug Ødegaard

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 908 99 086

E-post: chris.odegaard@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
