Sørkedalsveien 1D, 0367 OSLO



PROPR.NO

Selger
Amund Skard
amundskard@gmail.com
93691426

Prisantydning
3 700 000,–

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 38 Bnr. 217 Snr. 52

Majorstuen - Toppleilighet i 7. etg - Lys og lekker gjennomgående 2-roms selveier - 2 balkonger med flott utsikt og heis

PRISANTYDNING
kr 3 700 000,–

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 174 000,–

TOTALPRIS
kr 3 874 000,–

FELLESKOST/MND
kr 3 089,–

PRIMÆRROM (P-ROM)
39kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
39kvm

BRUKSAREAL (BRA)
39kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
7

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 279kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1938



Velkommen til Sørkedalsveien 1D



Fra stuen har du utgang til sydvestvendt balkong med flott utsyn



Overflatene er nymalt i 2019



Blokken ble tilkoblet fjernvarme i 2018



Åpent kjøkken med integrert kjøl/frys, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin



Plass til hyggelig spiseplass i stuen



Utgang til balkong



Hyggelig utsyn fra balkongen



Nordøstvendt balkong på soverommet



Et lunt og hyggelig soverom



Det er montert ny balkongdør på soverommet med meget god lydisolering



Plass til garderobeskap på soverommet





Bad med opplegg for vaskemaskin



Badet ble modernisert i 2018



Separat toalett



Leiligheten ligger i byggets øverste etasje





Majorstuen

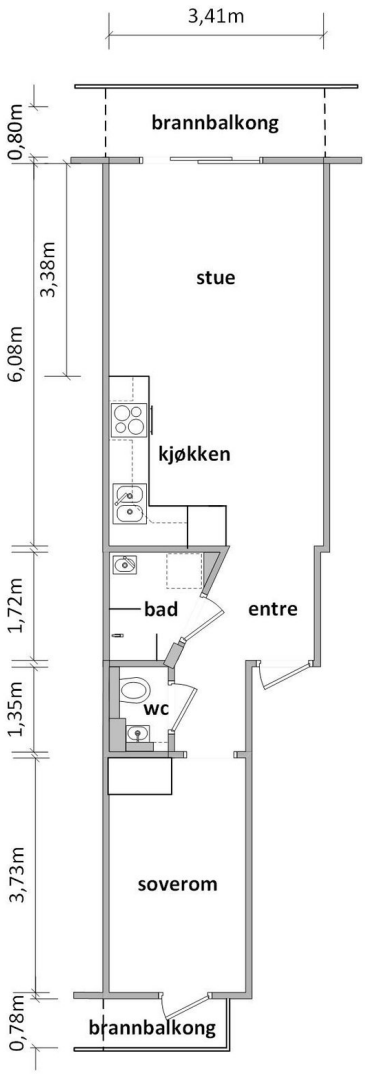


Frognerparken



Colosseum kino

Sørkedalsveien 1 – 7. etg.



Tegningen er en skisse. Avvik vil forekomme.
Se anmerkning i tilstandsrapporten om flytting av kjøkken.
Tegnet av Bjørn Hallmo, Takstmann MNTF, tlf: 90187079

Plantegning

Om boligen

Svært lys og gjennomgående 2-roms selveierleilighet i 7. etasje med stue/kjøkken, soverom, bad og wc.

Stuen er lys og åpen med meget store vindusflater. Her har du plass til både sofa, mediemøblement og et mindre spisebord. Fra stuen har du utgang til sydvestvendt balkong med flott utsikt og meget gode solforhold.

Leiligheten har åpen kjøkkenløsning i stuen. Innredningen er fra IKEA og er overflatebehandlet i 2019. Her har du integrert komfyr, platetopp og helt nytt kjøleskap. Avtrekksvifte med frisk luft.

Badet ble pusset opp i 2018 i regi av sameiet. Her har du dusjhjørne med foldbare glassdører, servantskap og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har separat wc med vegghengt toalett og nytt servantskap.

Soverommet vender mot nordøst og har utgang til balkong. Her er det montert ny balkongdør med tre-lags glass og meget god lydisolering. På soverommet har du plass til seng og garderobeskap. Rommet har ny parkett fra 2019.

Alle innvendige overflater i stue, gang og soverom er malt i 2019. Leiligheten har ny inngangsdør og ny balkongdør på soverom fra 2018. Lys 3-stavs parkett på alle gulv og slette malte vegger i alle rom.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og meget sentralt boligområde på Majorstuen. Her har du umiddelbar nærhet til alle typer butikker, off. kommunikasjon, cafèer, restauranter og de fleste øvrige servicetilbud. Bogstadveien ligger rett utenfor døren og kan tilby et bredt utvalg av shoppingmuligheter og uteliv. Fra leiligheten er det også kort gangavstand til sentrum.

Både Marienlystparken og Frognerparken ligger like i nærheten. Sistnevnte, er med sine 467 mål den klart største parken i Oslo indre by. Parken inneholder skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland. Sør i parken ligger Oslo Bymuseum, og i øst ligger populære Frognerbadet og Frogner stadion. For hyggelige søndagsturer anbefales også turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, båtliv og skiløyper om vinteren.
Få også med deg Vestkanttorget med lørdagsmarked, eller bondens månedlige marked på Valkyrien Plass. Lekeplass, fotballbane, skøytebane, tennisanlegg, treningssentre, kino og bibliotek m.m. ligger også alle innen kort gangavstand.

Byggemåte

Bygård fra 1938 med heis. Fundamentering i betong. Yttertaket er takket med takpapp eller tilsvarende. Felles trappegang med trapper i betongkonstruksjon. Etasjeskillere i betong.

Oppgraderinger:
2018: Badet er modernisert i regi av sameiet.
2018: Nytt vegghengt toalett på WC.
2018: Ny inngangsdør og balkongdør på soverom er montert.
2018: Ny parkett på soverom.
2019: Overflater og tak i stue, gang og soverom er malt.

Arealer

Totalt bruttoareal: 43 kvm
Totalt bruksareal: 39 kvm
Totalt: p-rom: 39 kvm

Totalt s-rom: 0 kvm
I tillegg disponerer eier 1 kjellerbod på ca. 7 kvm.

Oppvarming

Blokken er tilknyttet fjernvarme og leiligheten har radiator i stue og på soverom. Varmekabler på bad.

Parkering

Gateparkering, men mulighet for leie av parkeringsplass på baksiden av bygget. Europark må kontaktes.

Vei, vann og avløp

Boligen er tilknyttet oppfentlig vei, vann og avløp

Reguleringsbestemmelser

Boligen ligger i et område som er regulert til bolig med tilhørende anlegg.
Reguleringsplankart ligger vedlagt salgsoppgaven.
Majorstuen T-banestasjon skal utvides med bygging av Fornebubanen. Byggestart skal skje i 2020.

Tinglyste heftelser og servitutter

Se utskrift fra grunnbok vedlagt salgsoppgaven

Ferdigattest

Ferdigattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forsikring

Felles byggforsikring, inkludert i fellesutgiftene. If Skadeforsikring. Polisenr. 1791125.

Sameie

Styregodkjenning: Nei.
Forkjøpsrett: Nei.
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre annet følger av lov, avtaler eller vedtektene.
Dersom kjøper skal leie ut boligen, tar sameiet et gebyr på kr 2.000,-
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Nye vedtekter ble vedtatt 16.12.19. Disse ligger vedlagt salgsoppgaven og bes leses.
Innkalling og protokoll fra de siste sameiemøtene ligger vedlagt salgsoppgaven.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.
Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.
Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger. Vaskemaskin på badet medfølger ikke.
Jeg selger denne boligen privat gjennom Propr.no. Jeg er utdannet jurist og jobber selv som eiendomsmegler.
Kontrakt og oppgjør blir gjennomført av Sem & Johnsen.

Omkostninger

96 850,– (Dokumentavgift)
172,– (Pantattest)
7 100,– (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
585,– (Tinglysingsgebyr skjøte)
585,– (Tinglysingsgebyr pantedokument)

---

105 292,– (Omkostninger totalt)

---

3 805 292,– (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

5 750,– (Eierskiftegebyr)
585,– (Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Solgt “som den er”

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. I forhold til mangler er det kun Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen" og § 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn

kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter/heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Det økonomiske oppgjøret mellom partene og alle formaliteter forbundet med dette håndteres av Sem & Johnsen Oppgjør AS.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Sørkedalsveien 1, 0369 OSLO

Gnr 38: Bnr 217 (snr: 52)
0301 OSLO KOMMUNE
Leilighet

SERTIFISERT TAKSTMANN
Bjørn Hallmo
Telefon: 901 87 079
E-post: takst@hallmo.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D , 1357 BEKKESTUA
Telefon: 901 87 079
Organisasjonsnr: 987 850 337

Dato befaring: 13.12.2019
Utskriftsdato: 20.12.2019
Oppdragsnr: 16861

e331d14

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D , 1357 BEKKESTUA
Telefon: 901 87 079

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/1d6e51dd-6196-4dc9-8fd8-d8a51ecb3ae2

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D , 1357 BEKKESTUA
Telefon: 901 87 079

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

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

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

Egne forutsetninger

Denne rapporten tar for seg leiligheten. Der hvor ansvaret for vedlikehold/utskiftninger ligger hos sameiet/borettslaget/ boligselskapet er ikke vurdert og tilstandsgrader er ikke satt.
For leiligheten: Arealer, BRA og Primærareal, er målt på stedet. BTA-arealer er beregnet (se avsnitt arealer). Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Takstmann har ikke foretatt målinger av boligens ventilasjonsevne, og trekk/utettheter rundt vinduer/dører, men gitt eventuelle anmerkninger vedrørende disse bygningskomponentene. Bygget som sådan er ikke besiktiget. Det forutsettes at eventuelle ombygginger, påbygg, arbeider generelt, er meldt/søkt til rette instanser i kommunen, der dette var påkrevd, dersom ikke annet er opplyst. Videre forutsettes det at nevnte arbeider er gjennomført i henhold til aktuelle regler og forskrifter. Det elektriske anlegget, røranlegget, fyringskilder, tekniske innredninger, eventuelle piper etc. er ikke testet/vurdert. Det anbefales for disse å kontakte en autorisert elektriker, rørlegger, fagmenn og/eller det stedlige brannvesen, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Boligen/leiligheten er vurdert slik den fremstår i dag. Det er ikke kontrollert med Plan- og Bygningsetaten om det er utført arbeider som er i strid med loven/forskrifter. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten. Det er ikke undersøkt om seksjoneringsbegjæringens plantegning er lik dagens løsning. Bygningens konstruksjon er av eldre dato. På grunn av alder kan det være skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjoner. Tilstandsrapporten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller en kjøpers undersøkelsesplikt. Oppgitt informasjon i rapporten om fornyelser/ moderniseringer/oppgraderinger og/eller lignende, er basert på eiers opplysninger.
Leiligheten er oppmålt og rommene er benevnt slik den fremsto på befaringstidspunktet.

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D , 1357 BEKKESTUA
Telefon: 901 87 079

Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

En praktisk leilighet.
Noen anmerkninger er gitt.

BEKKESTUA, 20.12.2019



Bjørn Hallmo
Takstmann MNTF
Telefon: 901 87 079

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D , 1357 BEKKESTUA
Telefon: 901 87 079

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Amund Skard
Takstmann:	Bjørn Hallmo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 13.12.2019. - Bjørn Hallmo. Takstmann MNTF. Tlf. 90 18 70 79 - Amund Skar.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Beliggenhet:	Praktisk leilighet med, i dag ett soverom (se anmerkning lengre ned). Leiligheten er gjennomgående i 7. etasje. Gården har heis, som går til 6. etasje.
Bebyggelsen:	Bygget er registrert tatt i bruk i 1938. Eier overtok sin leilighet i 2018 og opplyser at følgende er utført: Badet ble modernisert i regi av sameiet i 2018. Det separate toalettrommet ble ikke modernisert i denne sammenhengen, men nytt vegghengt toalett ble satt inn. Ellers; det er utført malearbeider, lagt ny parkett i dagens soverom, balkongdøren er skiftet, samt at entredør er skiftet. Kjøkkenet er flyttet inn i stuen av en tidligere eier, som flyttet kjøkkenet inn i stuen. Forøvrig henvises til avsnittet "konstruksjoner ". Normal slitasje og elde må påregnes. Eier er ikke kjent med noen skjulte feil eller mangler.
Om tomten:	Tomten er eiet
Andre forhold:	Kjøkkenet ble flyttet for å få eget soverom. Flyttingen av kjøkkenet skulle vært byggesøkt (Plan- og bygningsetaten), på grunn av ventilasjonskravet til et kjøkken. Om styrets samtykke skulle vært innhentet, vites ikke. Boligsameiet har hjemmeside, hvor viktig og nyttig informasjon fremkommer; https://www.sorkedalsveien1.no/

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0301 OSLO Gnr: 38 Bnr: 217 Seksjon: 52
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 278,6 m² Arealkilde: I hht til Norges Eiendommer
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 398/37150
Hjemmelshaver:	Amund Skard
Adresse:	Sørkedalsveien 1, 0369 OSLO

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2019	Signert av eier	Innhentet		
Eier	13.12.2019	Muntlige opplysninger på stedet	Innhentet		
Infoland.no	19.12.2019	Opplysninger om bl.a. hjemmel, byggeår med mer.	Innhentet		

Andre forhold	
Forsikring:	Felles byggforsikring, inkludert i fellesutgiftene.

Bjørn Hallmo AS
Frøytunveien 3 D , 1357 BEKKESTUA
Telefon: 901 87 079

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	1938 Kilde: i hht EDR, Norges Eiendommer.

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
7. etasje	43	39	39		
Sum bygning:	43	39	39	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

I tillegg disponerer eier:
- 1 kjellerbod, ca. 7 m2.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
7. etasje	Entré (åpent), stue/kjøkken, separat wc, bad, soverom	

Konstruksjoner

Leilighet

Bygning generelt - Leilighet

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Eldre bygård m/heis fra 1938 - Fundamentering i betong. Grunnforholdene er ikke undersøkt. - Yttertaket er tekket med takpapp eller tilsvarende. - Felles trappegang, trapper i betongkonstruksjon., Heis. - Etasjeskillere i betong.
Tilstandsvurdering:	Sameiet/Borettslaget har ansvaret for vedlikeholdsarbeider for nevnte bygningsdeler. Tilstandsgrader er derfor ikke satt. Sameiet/Borettslaget kan også ha ansvaret for enkelte andre bygningsdeler, som for eksempel vinduer og entredører, som er tatt med nedenfor. Disse er likevel valgt å omtales i rapporten, siden de fremstår som en del av leiligheten. Skjevheter i konstruksjonen må påregnes, noe som er vanlig i eldre gårder.

Vinduer og dører - Leilighet

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Isolerglassvindu i stuen, som utgøres av sidevindu til skyvedøren med isolerglassvindu.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Isolerglasset er fra 2004. Normal aldring må påregnes,. TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Entredør, er ny i eiers tid. Balkongdør, produsert i 2004.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Entredør er lyd- og brannklassifisert. Balkongdøren, se også moment om vinduer. Normal aldring og slitasje må påregnes. TG: 1

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Slette malte dørblader.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal aldring må påregnes. TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Brannbalkonger: - På stuesiden, ca. 2,75 m2 foran egen boligdel - På soveromsiden, ca, 1,5 m2 foran egen boligdel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.
Tilstandsvurdering:	Brannbalkongene vedlikehodes i regi av sameiet. Tilstandgad der derfor ikke satt.

Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater, generelt - 7. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Lyse fliser på veggene og grå fliser på gulvet. Varmekabler. Downlights.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Fuktsøket forteller ikke om fukten ligger foran eller bak eventuell membran. Membran har synlig oppbrett mot dørterskel. Rørfordeling for rør i rør opplegget er plassert over himling i badet. Rørfordeligen er ikke plassert i et lukket skap, noe som vil medføre at eventuelt lekkasjevann ikke vil bli ledet direkte ned til baderommet og dermed sluket. En noe uheldig løsning. Slukhalsen er foret (tettet), noe som hindrer fuktdannelser i baderomsgulvet til å nå sluket. Det anbefales varmekablene alltid står på. Badet opplyses være blitt modernisert i 2018, i regi av sameiet. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 7. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Dusjhjørne, servant med servantskap og overskap Opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen er fra 2018. Normal aldring kan påregnes.	TG: 1

Toalettrom - Leilighet

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Overflater, generelt - 7. etasje / Separat wc		
Beskrivelse:	Hvite fliser på veggene og blå fliser på gulvet. Downlights i himling.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Et separat wc er ikke et våtrom og har ikke krav til løsninger som i et våtrom /sluk, membran) Overflater har normal aldring. Se også moment om luftbehandling.	TG: 1

Fast inventar, generelt - 7. etasje / Separat wc		
Beskrivelse:	Vegghengt toalett og servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Toalettet og servanten har normal aldring.	TG: 1

Kjøkken - Leilighet

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning		
Beskrivelse:	Ikea innredning med slette grå fronter. Laminat benkeplater. Kum i rustfritt stål. Integrert steketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, samt kjøle- og fryseskap.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	For å plassere kummen er det foretatt utskjæring i benkeplaten. Snittflater er ikke fuktsikret. Snittflater vil kunne bli utsatt for kondens/fukt. Vannstopper er installert, ikke komfyrvat. Ellers må normal aldring og bruksslitasje påregnes.	TG: 1

Innvendige overflater - Leilighet

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv		
Beskrivelse:	Fliser i badet og separat wc. Ellers parkett.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen sår og hakk må påregnes. Parketten i soverommet er ny i eiers tid. Parkettens slipesjikt vites ikke. Flisene i badet omhandles under moment om badet.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger		
Beskrivelse:	Fliser i badet og i separat wc. Ellers malte flater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noen sår og merker må påregnes. Flisene i badet omhandles under moment om badet.	TG: 1

Overflater på innvendig himling		
Beskrivelse:	Malte flater. Downlights i entre, soverom, separat wc og baderom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal aldring må påregnes	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Varme, generelt		
Beskrivelse:	Radiatorer, fjernvarme. Varmekabler i baderommet.	
Tilstandsvurdering:	Fyringskilder er ikke testet. Dette ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.	

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Naturlig ventilasjon. Lufttilførsel: Ventil i ytterveggen i soverommet (opprinnelig kjøkkenet) og i stuen. Luft ut: Ventil i badet, i separat wc. Badet har tilførsel av luft via hull i dørbladet, det separate toalettet via kanal rett innenfor døren (deksel blir montert).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandgrad settes særlig ut fra at dagens kjøkken ikke har tilfredsstillende ventilasjon.	TG: 2

Elektriske anlegg - Leilighet

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer i sikringsskapet. Hovedsikringer på 32 amp i hht kursfortegnelsen.
Tilstandsvurdering:	Vurdering av det elektrisk anlegget ligger utenfor takstmannens område. Tilstandsgrad er derfor ikke satt.

Annet - Leilighet

Annet	
Beskrivelse:	Røykvarsler, skal medfølge. Brannslukningsutstyr, skal medfølge.
Tilstandsvurdering:	Disse er ikke testet eller vurdert. Tilstandsgrad er ikke satt

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☐ Andelsleilighet
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☑ Selveierleilighet

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
38	217	52	H0701	

Adresse: Sørkedalsveien 1D
Postnr.: 0369
Sted: OSLO
Kommune: 301

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?
	29.08.2018	16 mnd.	Ja

Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
IF Skadeforsikring

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☑ Vet ikke

Polise-/avtalenr.
1791125

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Skard	Amund

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG): _____

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Arbeid på bad og wc i 2018, før min eietid. Jeg mener badet ble omfattende renovert og på wc ble det montert nytt vegghengt toalett.

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: I regi av sameiet. Vår/sommer 2018.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Andenæs VVS. All nødvendig dokumentasjon foreligger

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Rehabilitering av tak i 2017 og fasader i november/desember 2019

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Murarbeid på fasade og løse balkongplater ble reparert. I regi av sameiet

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☐ Ja ☑ Nei ☐ Deler Kommentarer

Vet ikke. Arbeid ble i så fall gjort før min eietid. Dersom noe er gjort i regi av sameiet regner jeg med at dokumentasjon foreligger.

10. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette

Rehabilitering av våtrom

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når

Andenæs VVS. Oppussing av bad og mindre arbeider på wc i 2018, før min eietid.

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette

Jeg vet at et større bygg mot frognerparken er revet og at det skal bygges et nytt

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette

Jeg antar at kjøkkenet ble flyttet fra nåværende soverom og til stuen. Jeg vet ikke når dette ble gjort.

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☑ Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

Oljetanken ble fjernet i 2012-2013. Vi ble koblet til fjernvarme vinteren 2018.

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☑ Ja ☐ Nei Type rapport og dato

Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten i august 2018.

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

76936

Firma

Propr.no

Avdeling

propr.no

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Amund Skard (selger som privatperson)

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

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 selskapet kunne søke helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☑ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☑ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☑ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☑ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med

bankID

Signert av: Skard, Amund 16.12 2019 22:41

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.11.2018

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 13.04.2000
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret på sameiermøte 26.04.2005
Endret på sameiemøte 11.04.2007(endringen merket m/svart)

§ 1 Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 38 bnr. 217 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Driften av seksjon 1 skal så vidt mulig holdes utenfor driften av det øvrige sameiet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Om en seksjonseier skal leie ut sin boenhet, skal det meldes styret om fremleie. Eier skal også oppgi navnet på fremleietaker ved inn og utflytting. Eier som leier ut sin seksjon skal betale et gebyr på kr. 2.000,- til sameiet, som skal dekke meromkostningene sameiet har ved fremleie.Styret vil besørge for skilt til postkasser og ringetablå. Ved fremleie skal seksjonseier og leietaker bli enige om hva som skal stå i kjellerboder og selv sørge for bortkjøring av overflødige ting.

§ 4 Rett til bruk

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på alle sameierne, med unntak av seksjon 1. Fordelingen skal skje etter arealet på den enkelte bruksenhet i forhold til sameiets samlede areal fratrukket arealet til seksjon 1. Der særlige grunner taler for det skal kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Seksjon 1 dekker alle egne driftskostnader, herunder alle offentlige skatter og avgifter, vedlikehold og pålegg av enhver art, og omfattes ikke av fordelingen etter første ledd.

Ifølge opplysninger fra forsikringsselskapet (Storebrand) er butikkens andel av forsikringspremien på 20% av bygningskaskopremien.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden for styremedlemmer og varamedlem er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret ,dvs. både leder og medlemmer skal bo i bygget.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- valg av styremedlemmer og styreleder.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører o.a.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, vaktmester og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 12.04.2000

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 13.04.2000
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Endret på sameiermøte 26.04.2005
Endret på sameiemøte 11.04.2007(endringen merket m/svart)
Endret på årsmøte 23.04.2018

§ 1 Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 38 bnr. 217 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Driften av seksjon 1 skal så vidt mulig holdes utenfor driften av det øvrige sameiet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Om en seksjonseier skal leie ut sin boenhet, skal det meldes styret om fremleie. Eier skal også oppgi navnet på fremleietaker ved inn og utflytting. Eier som leier ut sin seksjon skal betale et gebyr på kr. 2.000,- til sameiet, som skal dekke meromkostningene sameiet har ved fremleie.Styret vil besørge for skilt til postkasser og ringetablå. Ved fremleie skal seksjonseier og leietaker bli enige om hva som skal stå i kjellerboder og selv sørge for bortkjøring av overflødige ting.

§ 4 Rett til bruk

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5 Husordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på alle sameierne, med unntak av seksjon 1. Fordelingen skal skje etter arealet på den enkelte bruksenhet i forhold til sameiets samlede areal fratrukket arealet til seksjon 1. Der særlige grunner taler for det skal kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Seksjon 1 dekker alle egne driftskostnader, herunder alle offentlige skatter og avgifter, vedlikehold og pålegg av enhver art, og omfattes ikke av fordelingen etter første ledd.

Ifølge opplysninger fra forsikringsselskapet (Storebrand) er butikkens andel av forsikringspremien på 20% av bygningskaskopremien.

§7.1 Innfrielse av andel fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å

benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

§ 9 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre andre medlemmer med ett varamedlem. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden for styremedlemmer og varamedlem er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret ,dvs. både leder og medlemmer skal bo i bygget.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 11 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og styreleder.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Forretningsfører o.a.

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, vaktmester og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13 Mindretallsvern

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

§ 14 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Oslo, 12.04.2000

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sørkedalsveien 1 S/E

Møtedato: 15.05.2019
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Majorstuen Seniorarena

Til stede: 20 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnvald Svendby.

Møtet ble åpnet av Iris Hille.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Iris Hille foreslått.
Vedtak: Valgt

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne ble Anne Heimtun foreslått.
Vedtak: Valgt

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

---

2. Behandling av årsrapport for 2018

Styrets årsrapport ble behandlet.
Vedtak: Tatt til etterretning

---

3. Behandling av årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

4. Fastsettelse av styrets godtgjørelse

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.
Vedtak: Godkjent

5. Behandling av innkomne forslag og saker

A Ekstraordinær utbetaling til to styremedlemmer

Saksframstilling:

Året 2018/19 har vært en enorm prøvelse for styret. Spesielt har to styremedlemmer stått fram og flere ganger tatt helt avgjørende beslutninger og analyser for at prosessen har blitt drevet framover på en best mulig måte.

Det har vært et behov for et lederskap og arbeidsinnsats som i timebruk ikke ligner sidestykke siden sameiet ble opprettet i 1974.

Arbeidet som er gjort omfatter selvsagt i størst grad de to store prosjektene 1) rehabilitering av rør og 2) bytte av system for fyring og varmtvann fra oljefyring til fjernvarme.

Førstnevnte ble en overmåte krevende prosess utover det vi hadde forutsett. Hver eneste gang det oppstod nye utfordringer så opplevde styret at byggeleder støttet opp under entreprenøren sine forklaringer heller enn å støtte opp sameiet som oppdragsgiver og byggherre. I tillegg tok byggeleder plutselig ut 6 ukers ferie 1.juni og erstatteren hans var ikke kjent med historikken i prosjektet som da hadde pågått siden anbudsrunden ultimo 2017.

Dette førte til at de to nevnte styremedlemmene måtte intensivere sitt arbeid og nærmest fungere som byggeleder i kritiske deler av prosjektet. Fra medio juli til medio august gikk byggeleder nr. 2 på ferie og styremedlemmene kjørte da byggemøtene med entreprenøren uten OPAK for å holde fremdrift i prosjektet.

Vår advokat bekreftet også at styret ikke hadde fått den støtten man burde få fra en profesjonell byggeleder igjennom dette prosjektet.

Under det førstnevnte prosjektet var begge styremedlemmene omtalt her i full jobb, og jobbet ca. 3-4 timer etter normal arbeidstid hver eneste kveld med styrearbeid. De var i tillegg tilgjengelig for prosjektet gjennom egen ferieavvikling sommeren 2018 og la inn et betydelig arbeid også da.

Totalt sett ser vi på ca. 4 måneder med dette trykket daglig. Et konservativt overslag gir ca. 20 timer i uka, 80 timer i måneden og følgelig 320 timer på disse fire månedene per person. Rundt 10 infobrev er sendt ut, vi har hatt individuell kommunikasjon med nær sagt alle 58 seksjoner og deres leietakere,

noen mer enn andre. Ovennevnte gjelder i hovedsak når rehabiliteringen av våtrom pågikk, men det har ikke manglet på oppgaver resten av året heller.

Noen av disse er fjernvarme, kostnadsfordelingen og forbruksmåling av energi og vann, oppfølging av leverandører, opprettelse av vedlikeholdsplan og utarbeidelse av et ordentlig HMS-system.

Totalt sett er dette langt over det et normalt år skal være for dette frivillige vervet, og disse to styremedlemmene har gjort en ekstraordinær jobb i 2018/19.

Hadde vi brukt profesjonelle til å gjøre mer av dette arbeidet hadde sameiet hatt merkostnader i størrelsesorden over 1 MNOK bare på rørprosjektet.

Forslag til vedtak: Det utbetales en ekstraordinær kompensasjon til to styremedlemmer spesifikt; Øyvind Bjørnstad og Cathrine Kanska Borgsø.

Kompensasjonen er på NOK 95.000, og vil være et engangsbeløp.

Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Jon Øyvind Bjørnstad og Iris Hille foreslått.
Vedtak: Jon Øyvind Bjørnstad valgt med flertall av stemmene

B Som styremedlem for 1 år, ble Alexander Artman foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Jorunn Oftedal foreslått.
Vedtak: Valgt

C Som varamedlem for 2 år, ble Knut Øgaard foreslått.
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.40. Protokollen signeres av

Iris Hille/s/
Møteleder

Ragnvald Svendby/s/
Fører av protokollen

Anne Heimtun/s/
Protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Jon Øyvind Bjørnstad	Sørkedalsveien 1 A	2019-2021
Styremedlem	Cathrine Kanska Borgsø	Sørkedalsveien 1 D	2018-2020
Styremedlem	Alexander Artman	Sørkedalsveien 1 C	2019-2020
Styremedlem	Jorunn Oftedal	Sørkedalsveien 1 B	2019-2021
Varamedlem	Knut Øgaard	Sørkedalsveien 1 B	2019-2021

HUSORDENSREGLER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Vedtatt på ordinært sameiermøte den 22.april 1991
Endret på sameiermøte den 21.04.1999 og 31.03.2004.
Endret på sameiermøte den 25.04.2013.

1) Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2) Henvendelser til styret eller forretningsfører om husordensreglene skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes løst mellom beboerne.

3) Alt søppel kastes i renholdsverkets containere og IKKE i søppelsjaktene. Det må kun kastes husholdningssøppel. Annet søppel er beboerne pliktig til å fjerne selv.

4) Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser

   Dersom vannklosettet renner eller om kraner, klosett og lignende er i uorden, plikter den enkelte eier selv å sørge for reparasjon for egen regning.

5) Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet.

   Naboene må ikke forstyrres unødvendig mellom kl. 20.00 og kl. 07.00, lørdager og høytidsdager etter kl. 24.00 og kl. 09.00. Utover dette i samråd med naboene. Videre henstilles oppussing av leilighet og arbeid som bråker til eksempel bruk at vaskemaskin innstilles etter kl.22.00 av hensyn til naboene.

   Støyende håndverksarbeide som boring og banking er bare tillatt på hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 22.00, samt lør/søn mellom kl. 12.00 og kl. 18.00. Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på helligdager.

   De nærmeste naboer bør varsles på forhånd ved støyende aktiviteter som selskaper, oppussing etc.

6) Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å oppbevare gjenstander i trappeoppganger, ganger i kjeller eller på balkonger. Sykler plasseres i sykkelstativ mellom oppgang 2 og 3 eller i sykkelbod i kjelleren under B oppgangen. Det står skilt på døra.

7) Beboere plikter å holde inngangsdørene til oppgangene lukket og låst til enhver tid. Enhver plikter å sørge for at uvedkommende ikke slippes inn.

8) Beboerne må selv skru av og på utelyset utenfor oppgangene.

9) Gjennomlufting bør i den kalde årstiden skje ved en rask utlufting. Det må påses at alle vinduer og dører holdes skikkelig lukket.

10) Boder må IKKE benyttes til oppbevaring av brannfarlig materiell. Kjellerbodene skal være merket med leilighets nr.

    Alt som oppbevares i sportsboden skal alt være merket med navn og leilighets nr.

11) I leiligheter med egne balkonger plikter beboerne å holde disse ryddet for sne og is på vinteren. Påse at snøskavler IKKE kan falle fra balkongen og ned på fortau.

12) Alle leiligheter skal ha dørskilt med beboernes navn. Postkasse og ringeklokke skal merkes med standardskilt. Disse kan bestilles bl.a. hos Vaktmester Andersen, tlf: 22 38 92 92 eller 97090985. Mail: post@vaktmesterandersen.no. Regningen blir sendt direkte til beboer.

13) Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, så som maling, radio- og TV-antenner, skilt og lignende.

    Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må IKKE foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboene.

14) Det er ikke lov å riste/lufte tøy fra balkongen.

SKJEMA SOM SKAL FYLLES UT OG LEVERES STYRET

SEKSJONSNR._____ **LEILIGHETSNUMMER**_____

SEKSJONSEIER: _____

OPPGANG: ____

ADRESSE TIL SEKSJONSEIER: _____

_____

TELEFONNUMMER TIL SEKSJONSEIER: _____

SKAL LEILIGHETEN LEIES UT?
NAVN PÅ LEIETAKER: _____

TELEFON TIL LEIETAKER: _____

HAR SELGER VIST KJØPER KJELLERBOD? _____

ER KJELLERBOD RYDDET OG FEIET? _____

ANTALL NØKLER SOM KJØPER HAR FÅTT UTLEVERT:

INNGANGSNØKLER TIL OPPGANGEN: _____

INNGANGSNØKLER TIL KJELLER: _____

ANTALL NØKLER TIL HEISEN: _____

ANTALL NØKLER TIL POSTKASSE: _____

BRANNVARSLER: _____ **PULVERAPPARAT:** _____
(OPPGI ANTALL)

INFORMASJON TIL SAMEIERNE I SØRKEDALSVEIEN 1

SØPPEL:

Sørkedalsveien 1 har satt opp søppelskur til vanlig husholdningsavfall og et søppelskur til papir.

Det virker som om noen av beboerne ikke har skjønt hva disse skurene skal brukes til. Søppel skal ikke hensettes på utsiden av søppelskurene, blir de stående på utsiden, er det faktisk ingen som tar det med seg, renovasjonsetaten tar kun det som ligger i søppelcontainerne. Rotter, mus og fugler lever godt på annen manns søppel, noe som igjen kan medføre utgifter til utryddelse av disse.

I SØPPELSKURENE SKAL DET KUN KASTES HUSHOLDNINGSAVFALL OG PAPIR.

PAPPESKER OG KARTONGER MÅ SKJÆRES OPP OG LEGGES I SKURET FOR PAPIR.

All annen søppel må man selv sørge for å frakte bort, det være seg porselen, gulvbelegg, wokpanner, toilettseter, eller andre større ting. Dette gjelder også i kjellergangen.

Dette kan gratis leveres til gjenbruksstasjoner.
Brobekk gjenbruksstasjon, Brobekkveien 87, åpent man. – fre. 07.30 – 19.30
Grønmo gjenbruksstasjon, Sørliveien 1 åpnet man. – fre. 07.30 – 19.30
Lørdag 09.00 – 14.00.

Dersom dette ikke bedrer seg, må vaktmestertjenesten rydde opp, og konsekvensen av dette blir økning i fellesutgiftene til dette formålet. Det samme gjelder om container må bestilles. Kostnaden for dette vil bli fakturert hver enkelt sameier. Kostnaden for bortkjøring vil bli fakturert den enkelte om man finner ut hvem som hensetter søppel som ikke skal gå i containerne.

Hilsen

Styret.

Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte i Sørkedalsveien 1 S/E avholdes tirsdag 17. oktober 2017 kl. 18:00 på Majorstuen eldresenter.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. FORSLAG

A) Finansiering av nødvendig vedlikehold av soilrør/våtrom

B) Inngåelse av avtale om IN-ordning

Oslo, 12.10.2017
I styret for Sørkedalsveien 1 S/E

Iris Charlotte Hille Jon Øyvind Bjørnstad Grethe Granås Kristian Skaar Skogvang

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Sak A)

Formålet med møtet er å stemme over finansieringsform for den forestående renoveringen av våtrom i sameiet. Vi vil søke om en låneramme på inntil 25.000.000 kr for å være sikre på at vi dekker alt (inkludert mva.). Tilbudene vi har hentet inn fra entreprenører ligger vedlagt i denne utsendelsen.

Alternativene vi skal stemme over er følgende:

1) Lånefinansiering: sameiet tar opp et lån og den enkelte enhet belastes med fellesgjeld fordelt etter eierbrøken. Forutsatt at dette alternativet blir vedtatt foreslår styret inngåelse av IN-ordning, som gir mulighet for den enkelte å nedbetale på sin andel fellesgjeld to ganger per år. Se sak B.
2) Kapitalinnkreving: Fordelt kostnad/beløp kreves inn som en engangsbetaling fra den enkelte seksjonseier, som må benytte egne oppsparte midler eller ta opp privat lån.

Styrets anbefaling er at vi finansierer dette gjennom lån, ettersom det er snakk om større beløp som for enkelte kan være vanskelig å fremskaffe med private midler.

Bakgrunn for prosjektet:
Bygget som opprinnelig er fra 1938 har aldri hatt noen utskiftning av vann eller soilrør. De har med andre ord vært gått ut på dato en stund, men vi har klart oss lenge. I løpet av 2017 har sameiet opplevd en rekke vannlekkasjer. Dette har ført til at vårt forsikringsselskap har pålagt oss å utbedre vannrørene, med den konsekvens at vi ikke er forsikret for framtidige skader om vi ikke gjør det. Følgelig har den tiden kommet der vi er nødt til å ta grep.
Styret har tatt hjelp av Recover som byggeleder, for at vi skal få dette gjort på en profesjonell og kvalitetsfokusert måte. Prosessen utover sommeren gikk på å beskrive hva som kreves for å få bygget forsikret igjen. Siden vannrørene skal byttes, er det slik at man må inn i det enkelte bad og bryte opp i konstruksjonen. Dette fører til at man ødelegger en eventuell membran som er lagt, også om det er pusset opp i nyere tid. Følgelig er det naturlig å også bytte ut soilrørene, i stedet for å føre strømpe i de (mer om dette under).

Det prosjektet som skal gjøres her er altså det som kalles en full våtromsrenovasjon. Det betyr at alle vannrør og soilrør i bygget skal byttes, og at alle overflater som er i kontakt med vann og potensielle farer for vannskade skal kvalitetssikres. Følgelig skal alle bad og våtrom renoveres og sikres i henhold til standard.

Vi har med hjelp av Recover, som har vært fungerende byggeleder fått inn tilbud fra to seriøse aktører, S-Bygg og AF. Styret jobber nå med evaluere disse, og vurderer å ta inn flere tilbud i denne prosessen.

Se vedlegg innstilling fra Recover. Styret vil ha med noen eksemplarer av de to ulike tilbudene som til nå er vurdert på møtet, og disse kan sendes på e-post ved forespørsel til styret.

Spørsmål og svar:

- Har vi noe annet alternativ enn å gjennomføre prosjektet?
    - Dessverre er det nå slik at vi har blitt pålagt å gjøre prosjektet av forsikringsselskapet, og følgelig er det ikke noe alternativ til å bytte rørene
- Hvorfor gjør man ikke en rørfornying i stedet for å bytte rørene?
    - Rørfornying kan man kun gjøre på soilrør, og vi har vært i kontakt med TT-Teknikk som er markedsleder på dette. Siden vi uansett skal bytte vannrør var tilbudet de leverte på kun soilrør ikke konkurransedyktig mot å bytte rørene. I tillegg vil man med helt nye rør ha en større kontroll på sikkerheten inn til hovedrør fra siderør
- Kan vi påvirke prisene?
    - Når vi får godkjent kredittrammen skal styret gjøre alt vi kan for å holde prisen på lavest mulig nivå. Vårt viktigste kriterie for arbeidet er imidlertid kvalitet.
- Hvordan vil dette påvirke meg?
    - Prosjektet vil ta for seg oppgang for oppgang, og hver av oppgangene vil ta ca. 6 uker. Det vil bli satt opp provisoriske toaletter og dusjer så det skal være mulig å bo her, men vi anbefaler at alle forsøker å finne alternativer i god tid såfremt det er mulig
- Når vil prosjektet utføres?
    - Per nå er planen å gjennomføre prosjektet i H1 2018

Forslag til vedtak: Sameiet stemmer over om å finansiere nødvendig vedlikehold enten med alternativ 1 eller 2. Vedtas med vanlig flertall.

Sak B)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning ASom administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning ASfår fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader
Eierseksjonssameiet må betale kr 29 375,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 7 100,- inkl mva og maksimum kr 22 600,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 653,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer:

Sameiermøte vedtar å gjennomføre ordning om innbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning ASog hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.»

Dersom dere har ytterligere spørsmål og kommentarer ser styret frem til å besvare de på best mulig måte på møtet tirsdag og utover vinteren ettersom prosjektet iverksettes.

Registreringsblankett
ved ekstraordinært sameiermøte i
Sørkedalsveien 1 S/E

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært sameiermøte i Sørkedalsveien 1 S/E

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte i Sørkedalsveien 1 S/E avholdes tirsdag 17. oktober 2017 kl. 18:00 på Majorstuen eldresenter.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
   a. *Godkjent*

B) Godkjenning av de stemmeberettigede
   a. *Godkjent*

C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
   a. *Valg av referent:*
      i. *Godkjent*
   b. *Protokollvitner:*
      i. *Eskil Halstvedt*
      ii. *Giovanni Palma*

D) Godkjenning av møteinnkallingen
   a. *Godkjent*
   b. *Totalt er det 29 stemmeberettigede personer på møtet, inkludert fullmakter*

2. FORSLAG

A) Finansiering av nødvendig vedlikehold av soilrør/våtrom

B) Inngåelse av avtale om IN-ordning

Oslo, 12.10.2017
I styret for Sørkedalsveien 1 S/E

Iris Charlotte Hille Jon Øyvind Bjørnstad Grethe Granås Kristian Skaar Skogvang

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Sak A)

Formålet med møtet er å stemme over finansieringsform for den forestående renoveringen av våtrom i sameiet. Vi vil søke om en låneramme på inntil 25.000.000 kr for å være sikre på at vi dekker alt (inkludert mva.). Tilbudene vi har hentet inn fra entreprenører ligger vedlagt i denne utsendelsen.

Alternativene vi skal stemme over er følgende:

1) Lånefinansiering: sameiet tar opp et lån og den enkelte enhet belastes med fellesgjeld i henhold til eierbrøk og med en vurdering av verneverdighet i det enkelte tilfelle. Forutsatt at dette alternativet blir vedtatt foreslår styret inngåelse av IN-ordning, som gir mulighet for den enkelte å nedbetale på sin andel fellesgjeld minst en gang per år.
2) Kapitalinnkreving: Fordelt kostnad/beløp kreves inn som en engangsbetaling fra den enkelte seksjonseier, som må benytte egne oppsparte midler eller ta opp privat lån.

Styrets anbefaling er at vi finansierer dette gjennom lån, ettersom det er snakk om større beløp som for enkelte kan være vanskelig å fremskaffe med private midler.

Bakgrunn for prosjektet:

Bygget som opprinnelig er fra 1938 har aldri hatt noen utskiftning av vann eller soilrør. De har med andre ord vært gått ut på dato en stund, men vi har klart oss lenge. I løpet av 2017 har sameiet opplevd en rekke vannlekkasjer. Dette har ført til at vårt forsikringsselskap har pålagt oss å utbedre vannrørene, med den konsekvens at vi ikke er forsikret for framtidige skader om vi ikke gjør det. Følgelig har den tiden kommet der vi er nødt til å ta grep.
Styret har tatt hjelp av Recover som byggeleder, for at vi skal få dette gjort på en profesjonell og kvalitetsfokusert måte. Prosessen utover sommeren gikk på å beskrive hva som kreves for å få bygget forsikret igjen. Siden vannrørene skal byttes, er det slik at man må inn i det enkelte bad og bryte opp i konstruksjonen. Dette fører til at man ødelegger en eventuell membran som er lagt, også om det er pusset opp i nyere tid. Følgelig er det naturlig å også bytte ut soilrørene, i stedet for å føre strømpe i de (mer om dette under).
Det prosjektet som skal gjøres her er altså det som kalles en full våtromsrenovasjon. Det betyr at alle vannrør og soilrør i bygget skal byttes, og at alle overflater som er i kontakt med vann og potensielle farer for vannskade skal kvalitetssikres. Følgelig skal alle bad og våtrom renoveres og sikres i henhold til standard.
Vi har med hjelp av Recover, som har vært fungerende byggeleder fått inn tilbud fra to seriøse aktører, S-Bygg og AF.

Spørsmål og svar:

- Har vi noe annet alternativ enn å gjennomføre prosjektet?
    - Dessverre er det nå slik at vi har blitt pålagt å gjøre prosjektet av forsikringsselskapet, og følgelig er det ikke noe alternativ til å bytte rørene
- Hvorfor gjør man ikke en rørfornying i stedet for å bytte rørene?
    - Rørfornying kan man kun gjøre på soilrør, og vi har vært i kontakt med TT-Teknikk som er markedsleder på dette. Siden vi uansett skal bytte vannrør var tilbudet de leverte på kun soilrør ikke konkurransedyktig mot å bytte rørene. I tillegg vil man med helt nye rør ha en større kontroll på sikkerheten inn til hovedrør fra siderør
- Kan vi påvirke prisene?
    - Når vi får godkjent kredittrammen skal styret gjøre alt vi kan for å holde prisen på lavest mulig nivå. Vårt viktigste kriterie for arbeidet er imidlertid kvalitet.
- Hvordan vil dette påvirke meg?
    - Prosjektet vil ta for seg oppgang for oppgang, og hver av oppgangene vil ta ca. 6 uker. Det vil bli satt opp provisoriske toaletter og dusjer så det skal være mulig å bo her, men vi anbefaler at alle forsøker å finne alternativer i god tid såfremt det er mulig
- Når vil prosjektet utføres?
    - Per nå er planen å gjennomføre prosjektet i H1 2018

Forslag til vedtak: Sameiet stemmer over om å finansiere nødvendig vedlikehold enten med alternativ 1 eller 2. Vedtas med vanlig flertall.

Vedtak: *Sameiet vedtar alternativ 1 med 20 mot 9 stemmer* (69%)

Sak B)

Forslag om å vedta mulighet for å betale inn sin andel av lånet minst én gang per år. Styret vil finne beste aktør til å inngå en slik avtale.

Vedtak: *Sak B blir enstemming vedtatt med 29 stemmer (100%)*

Øyvind Bjørnstad, referent

Iris Hille, møteleder

Iris Hille

Dato:

17/10.17.

Øyvind Bjørnstad, referent

Øyvind Bjørnstad

Dato:

17/10-17

Eier #1: Giovanni Palma

Dato:

17.okt.17

Eier #2:

Dato: 17 okt 17

Til seksjonseierne i Sørkedalsveien 1 S/E

Velkommen til årsmøte, onsdag 15. mai 2019 kl. 18.00 i Majorstuen seniorarena.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sørkedalsveien 1 S/E det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sørkedalsveien 1 S/E
avholdes onsdag 15. mai 2019 kl. 18.00 i Majorstuen seniorarena

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2018**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2018**
   Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Ekstraordinær utbetaling for to styremedlemmer

   Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - **C)** Valg av 1 styremedlem for 1 år
   - **D)** Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 21.03.2019
Styret i Sørkedalsveien 1 S/E

Iris Charlotte Hille/s/ Jon Øyvind Bjørnstad/s/ Cathrine Kanska Borgsø/s/

Kristian Skaar Skogvang/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Iris Charlotte Hille	Sørkedalsveien 1 D
Styremedlem	Jon Øyvind Bjørnstad	Sørkedalsveien 1 A
Styremedlem	Cathrine Kanska Borgsø	Sørkedalsveien 1 D
Styremedlem	Kristian Skaar Skogvang	Sørkedalsveien 1 C
Varamedlem	Grethe Granås	Sørkedalsveien 1 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sørkedalsveien 1 S/E
Sameiet består av 58 seksjoner.
Sørkedalsveien 1 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 983803962, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Sørkedalsveien 1 A-D

Gårds- og bruksnummer :
38 217

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sørkedalsveien 1 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets beretning 2018/19:
Dette året har vært et meget spesielt år både for oss i styret og dere eiere.
Her vil vi snakke i detalj om de to store prosjektene vi har gjennomført, rehabilitering av våtrom og fjernvarme. I tillegg vil vi gjennomgå hva som er gjort ved siden av i den daglige driften.

Rehabilitering av våtrom:
Prosjektet startet opp i 2017 med en første tilbudsrunde der vi fikk hjelp av selskapet Recover til å hente inn tilbudene. Tilbudene kom inn og indikerte at prosjektet kunne komme opp mot NOK 25.000.000 i total kostnad. I første runde fikk man inn tilbud fra AF Gruppen og S-bygg. Sistnevnte gikk konkurs på våren 2018. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 17/10/2017 der det ble vedtatt at styret fikk en ramme inntil 25 MNOK for våtromsrehabiliteringen, men at styret skulle jobbe med å få inn tilbud som kunne være bedre.

Alle summer inkl mva	S-Bygg	AF Gruppen
Vurderingssum inkl forbehold	23 796 250	22 964 953

Kommunikasjonen med Recover forverret seg, og man fikk til slutt ikke svar fra de ved forespørsel. Dette førte til at styret gikk ut og fikk inn tilbud fra andre aktører, herunder OPAK og OBOS Prosjekt. Basert på en rask tilbudsrunde ble det inngått en avtale med OPAK som byggeleder for prosjektet. Byggeleder som ble valgt hadde en lang referanseliste fra tilsvarende prosjekter i eldre bygårder i Oslo og gode referanser fra andre sameier.

OPAK gjennomgikk følgelig kravspesifikasjonen som Recover hadde laget og fant med en gang en rekke «nybegynnerfeil» som gjorde at entreprenørene hadde priset seg overmåte høyt. Med en ny og forbedret kravspesifikasjon gikk OPAK og styret til ny tilbudsrunde der man også inviterte noen flere aktører, i tillegg til de som hadde vært med i første runde.

Man fikk da inn tilbud fra AF Gruppen, RVS AS og BademiljøExperten. Kontrakt ble underskrevet med BademiljøExperten og informasjonsmøte ble avholdt med prosjektleder fra BademiljøExperten 1/2/2018. På dette møtet ble det framlagt en fremdriftsplan som tilsa at prosjektet skulle ferdigstilles 23/7 samme år. Rundt en måned etter dette fikk styret beskjed om at prosjektlederen ikke ville være tilgjengelig grunnet at han var sluttet i selskapet. Styret fikk samtidig beskjed om at BademiljøExperten sitt morselskap, Andenæs VVS, ville overta kontrakten i samme form som den sto. Dette var et helt kritisk punkt i prosjektet, om det hadde strandet her ville vi ikke vært ferdige nå.

Andenæs koblet på en ny prosjektleder og stablet sammen et team i løpet av mars måned. Oppstarten 9/4 skulle overholdes. Fra start var det kaotisk på byggeplassen. Byggemøter som vanligvis holdes hver 14. dag måtte holdes ukentlig. Hver eneste dag satt styret i telefoner eller møter angående nye problemer som hadde oppstått, og det ble avdekket flere og flere avvik på rørføringer i bygget enn man hadde tatt forutsetning om i kontrakten og hva som var å anse som standard byggeskikk i tilsvarende bygg fra samme tid. Da vi hadde kommet til slutten av april var det allerede klart at de første stammene ville bli kraftig forsinket. Man oppdaget som nevnt nye faktorer som gjorde at planene måtte endres i kontinuerlig. Totalt ble det behandlet 29 endringsmeldinger i tillegg til opprinnelig kontrakt.

Noen av endringsmeldingene er verdt å kommentere i detalj:

1. Tillegg for ny trasé til kjøkken
   Alle leiligheter i D01 og C02 som hadde flyttet kjøkken (de aller fleste) trengte nye boringer til de nye rørene som skulle være ihht. TEK10

2. Ekstra opplegg for vann og avløp i C02 og D01
   Det viste seg at i disse leilighetene var vann og avløp ført gjennom ventilasjonen, noe som ikke kunne gjøres igjen ihht. TEK10. Derfor måtte det etableres nye stammer i disse leilighetene.

3. Etablering av ventilasjon i gården
   Vi har fått rengjort luftesjaktene og etablert mekaniske vifter på tak. Der det var behov er det også etablert ventilasjon i vinduer på stuer og soverom

Prosjektet fortsatte utover sommeren og i tillegg til alle endringsmeldingene var det til dels store protester fra eiere og beboere og i noen tilfeller manglende tilgang til boligseksjoner og næringsseksjoner som både forsinket prosjektet ytterligere og satte sameiet i en situasjon hvor entreprenøren var berettiget døgnmulter fra oss. Det gikk til juridiske skritt i flere tilfeller, men styret vant frem der det kom til en juridisk tvist og vi unngikk å pådra prosjektet ytterligere kostnader i form av døgnmulter.

Utover sommeren falt man omsider inn i en bedre rytme, og fra juli av virket det som om prosjektet gikk roligere for seg, selv om man allerede var langt på etterskudd. Når prosjektets originale sluttdato nærmet seg var det spørsmål om man skulle gå til juridiske grep og ta ut dagmulkt. Dette er alltid et risikabelt trekk fikk vi vite, ettersom entreprenøren da kan stille seg på bakbena og nekte å ferdigstille jobben. Det endte med at man i tett dialog med entreprenøren fikk landet det på det vi mener var den best mulige måten; uten at unødvendige titusener gikk til juridisk bistand.

Når prosjektets hoveddel var ferdig var det en overlevering som også tok betydelig med tid, samt småting som måtte fikses i ulike leiligheter. Da sluttfakturaen kom med forfallsdato rett før jul måtte styret igjen kalle inn OPAK, fordi det var mye som manglet før vi kunne betale denne. Det var blant annet ikke samlet inn tilstrekkelig FDV-dokumentasjon til at vi kunne akseptere en betaling.

Det skulle ta fram til april før vi endelig hadde fått inn dokumentasjonen, og vi kalte inn Andenæs til et siste møte der vi mer enn halverte det resterende beløpet som skulle betales over forhandlingsbordet.

Vi sitter følgelig igjen med garanti på kvalitetsbad, elektronisk oversikt over FDV dokumentasjon (Boligmappa), ventilasjon i bygget som vi ikke hadde tidligere samt en oversikt over alle rørføringer i bygget. Selv om det var et svært krevende prosjekt under gjennomføringen både for styret, eiere og beboere er vi fornøyde med resultatet.

Det arbeidet som styret har lagt ned i dette prosjektet med entreprenør, oppfølging av prosjektleveranser, konflikthåndtering og beboerkontakt er timer sameiet har spart i byggelederhonorarer og advokathonorarer.

Antall møter ifm. Våtromsrehabilite	30
Antall møter ifm. Fjernvarme	12
Antall styremøter i 2018	7
Antall styremøter hittil i 2019	3
Totalt	52

Prosjektet med følgekostnader endte på totalt 15,5 MNOK. Dette er 7,5 MNOK lavere enn laveste tilbudssum i første anbudsrunde.

Alle summer inkl mva	
Kontrakt	11 628 615
Endringsmeldinger	2 529 937
Honorarer byggeleder OPAK	974 336
Juridisk bistand	160 437
Leie av rigg leilighet	60 000
Rydding av kjeller, conteinerleie etc	72 238
Adm kost for IN ordning og søknad om tillatelse til tiltak Oslo Kommune	54 658
Totalte prosjektkostnader	**15 480 221**

Avvikling av oljefyr og installasjon av fjernvarme:
Grunnen til at vi måtte iverksette også dette prosjektet i 2018 var enkel. Forbud mot oljefyr i 2020 og at dersom vi ventet lenger nå ville vi ikke kunne motta støtte fra ENØK for miljøtiltakene vi gjorde. I retrospekt ser vi at det faktisk var helt på håret at vi fikk dette i boks, og sparte sameiet for en halv million kroner.

Det startet med at man på vårparten 2017 gikk i gang med å utforske ulike alternativer for energi, herunder bergvarme, fjernvarme og biodiesel. Utpå høsten 2017 satte vi sammen et utvalg fra Bogstadveien 53, Sørkedalsveien 1, 3 og 5. Her fikk vi presentert et felles tilbud fra Fortum for fjernvarme. Parallelt satte man i gang en ENØK-undersøkelse med firmaet BoligEnergi, et krav for å kunne søke om ENØK-støtte.

Utvalget møttes utover vinteren 2017 og det var lenge bergvarme som virket som det beste alternativet. Sørkedalsveien 1 fikk imidlertid relativt raskt utelukket dette som et alternativ, da plattingen på baksiden ikke tillot noen boring innenfor gårdens grenser. ENØK-rapporten ga oss da to muligheter som ga økonomisk mening, 1) fjernvarme og 2) varmepumpe luft-til-luft. Driftskostnader ved varmepumpe er lavere enn fjernvarme, men investeringskostnadene inkl evt støtte vi kunne få var betydelig høyere. Dette vurdert opp mot med anleggenes levetid og behov for ny reinvestering i varmepumpe etter 15 år (stipulert levetid) gjorde at valget falt på fjernvarme. Av de tre ovennevnte gikk også Sørkedalsveien 3 samt Bogstadveien 53 for dette alternativet. Samarbeidet med våre nabogårder ga oss stordriftsfordeler på tilbudet vi fikk fra Fortum på tilkobling.

Det ble gjennomført en anbudsrunde sommer 2018, og BoligEnergi presenterte det beste tilbudet for å gjøre arbeidet på sekundærsiden. Det var også en fordel at de kjente bygget godt. Prosjektet ble gjennomført med en helt annen grad av måloppnåelse på tidslinje enn våtromsprosjektet. Her var det kun en liten forsinkelse i forbindelse med at Fortum ikke var helt på avtalt tid med primærtilkoblingen (arbeidet ute i gata). Følgelig fikk eiere tilbud om å kjøpe ovner og få refundert disse av Fortum.

Etter gjennomføring og tilkobling må vi si oss å være meget fornøyde med å være tilkoblet fjernvarmenettet. Ikke bare er det kjent for å være meget stabilt, men det er også et mye mer miljøvennlig alternativ enn hva vi hadde. Hvilken effekt vi får på kostnadssiden ved å velge dette alternativet er noe mer usikkert. Prisen på fjernvarme er tariffestet og skal være 5% under spotpris/kWh, så når det er høy strømpris er også fjernvarme dyrt. Energikostnader utgjør nesten 30% av totale kostnader sameiet har og priseffekter og forbruket vårt påvirker følgelig også nivået på våre felleskostnader. Dette har tidligere utgjort en budsjettrisiko og også vært en av årsakene til at sameiet har hatt negativt resultat enkelte år historisk. Vi har nå installert forbruksmåling på alle seksjoner og vil etablere forbruksbasert avregning av faktiske kostnader ved årsslutt. Dette reduserer risikoen for at kostnadene overskrider budsjett på denne posten slik at man ikke trenger å innkreve ekstra innbetalinger for å dekke underskudd på totalforbruket. Hver seksjon vil betale for sitt eget forbruk og kan på denne måten også påvirke en stor andel av felleskostnadene sine selv.

Alle summer inkl mva	
Tilkobling til Fortums fjernvarmenett	118 750
Kontraktssum BoligEnergi	902 250
Endringsmeldinger	165 513
ENØK Støtte	- 460 802
Totalt	**725 711**

Daglig drift og andre saker:
Ved siden av disse prosjektene har det vært nok å gjøre på den daglige driften også. I hovedsak er det tre temaer vi kan legge dette inn under: 1) arbeid med leverandører og avtaler, 2) kartlegging av vedlikeholdsarbeid og sikringsarbeid og 3) daglig drift og orden i gården

Arbeid med leverandører:
Vi har gjennomført en del endringer som fikk effekt fra og med 2018. Nedenfor er en liten tabell med endringene i årlig kostnad som har kommet som følge av arbeid med leverandører

Årlig kostnadsbesparelse	
Internett	110 808
Forsikring	130 000
Heis	76 000
Totalt	**316 808**

Kartlegging av vedlikeholdsarbeid og sikringsarbeid:
Selv om det er gjennomført to store prosjekter er det alltid nye ting som må ordnes i en gammel gård. Vi var heldige og ble plukket ut av flere hundre bygårder i Oslo til å få gratis befaring av Murbyen Oslo sine fageksperter. Murbyen Oslo er et bygningsvernsenter for Oslos murgårder etablert av Oslo kommune med hensikt å gi riktig veiledning til sameier/borettslag i Oslo for vedlikehold av eldre murgårder, fasader og materialvalg. Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan basert på rapporten vi mottok fra Murbyen sammen med HMS rapport fra vaktmesterselskapet vårt. I hovedsak omhandler denne sikringsarbeid som må gjøres og andre mindre tiltak som må ordnes på kort-medium sikt. Vedlikeholdsfondet som ble besluttet på årsmøtet 2018 vil komme hendig inn her når man

begynner å opparbeide det i tiden framover. Sikringsarbeidet av fasade er påbegynt og vil videreføres nå i vår.

Daglig drift og orden i gården:
Det er fortsatt et behov for å øke fokuset på riktig deponering av søppel. Alt for ofte er det ting som blir liggende foran dører eller slengt utenfor søppelskuret og så videre. Dersom man mangler en nøkkel er det viktig å si fra til styret! Viktig at dette går ut til leietakere også. Det er også viktig at man benytter seg av alle containere som er inne i skuret, selv om den nærmeste er full er det som regel plass innover.

Det har også vært en del klager på både støy og bråk. Vi minner her om at tre skriftlige klager til styret vil videresendes til OBOS og i ytterste konsekvens fører dette til et tvangssalg.

Med ønske om et roligere 2019.
Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 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.

Inntekter
Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 18 987 059.
Dette er kr 15 687 059 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak balanseføringen av lånesaldoen i forbindelse med administrasjonsavtalen. I tillegg har selskapet viderefakturert saksomkostninger i en tvist, fått refundert kostnader etter skade, samt mottatt tilskudd i forbindelse med overgang til fjernvarme. Dette fremkommer under andre inntekter.

Kostnader
Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 19 145 902.
Dette er kr 1 496 342 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har gått mer til drift og vedlikehold enn budsjettert. Solirør og baderom er rehabilitert, og oljefyren er byttet ut med fjernvarme.

Resultat
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 155 495 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.
Sameiet hadde pr. 31.12.2018 negativ arbeidskapital på kr 688 976.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2019.
Pr 31.12 hadde selskapet utbetale fakturer til Andenæs det var tvist om. Disse har blitt redusert i ettertid. I tillegg har selskapet mottatt støtte fra ENØK for overgang til fjernvarme.
Styret mener dermed at situasjonen pr. i dag er betydelig bedre enn bildet viser pr 31.12, og en eventuell manko vil bli lånefinansiert.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2019”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
Det er budsjettert med normal drift i 2019.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag til grunn en økning på 8,8 % for renovasjon og 9,5 % for vann og avløp for 2019. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

Forsikring
Det er budsjettert med kr 230 000 i forsikringspremie for 2019. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sørkedalsveien 1 S/E.

Lån
Sørkedalsveien 1 S/E har lån i OBOS.
Lånet er annuitetslån med flytende rente.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sørkedalsveien 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Sørkedalsveien 1s årsregnskap.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2018 • Resultatregnskap for 2018 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2019
BDO AS

Johan Henrik L'orange
Statsautorisert revisor

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
ORG.NR. 983 803 962, KUNDENR. 5066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 539 284	2 716 257	3 300 000	3 025 000
Innbetalinger		0	27 305	0	0
Andre inntekter	3	16 447 775	880 645	0	45 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 987 059**	**3 624 207**	**3 300 000**	**3 070 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 649	-8 460	-8 460	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 705	-6 928	-8 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-126 789	-138 865	-130 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-177 375	-9 983	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-16 812 104	-1 408 750	-15 331 000	-300 000
Forsikringer		-310 119	-351 282	-368 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-461 833	-493 677	-503 200	-558 000
Energi/fyring	10	-660 587	-788 474	-675 000	-880 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 414	-233 693	-240 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-400 327	-371 469	-265 400	-273 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-19 145 902**	**-3 871 581**	**-17 649 560**	**-2 632 370**
DRIFTSRESULTAT		**-158 843**	**-247 374**	**-14 349 560**	**437 630**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	271 048	8 474	0	0
Finanskostnader	13	-267 700	-36 772	-704 000	-378 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 348**	**-28 299**	**-704 000**	**-378 000**
ÅRSRESULTAT		**-155 495**	**-275 672**	**-15 053 560**	**59 630**
Overføringer:					
Udekket tap		-155 495	-275 672		

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1
ORG.NR. 983 803 962, KUNDENR. 5066

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	14	11 110 629	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 110 629**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 249	34 315
Kundefordringer		34 325	27 445
Kortsiktige fordringer	15	564 399	423 724
Driftskonto OBOS-banken		705 645	286 272
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 400	0
Sparekonto OBOS-banken		11 048	508 989
SUM OMLØPSMIDLER		**1 329 066**	**1 280 745**
SUM EIENDELER		**12 439 695**	**1 280 745**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-688 976	-533 481
SUM EGENKAPITAL		**-688 976**	**-533 481**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 110 629	789 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		**11 110 629**	**789 914**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		60 895	28 307
Leverandørgjeld		1 602 937	644 315
Skyldige offentlige avgifter	18	5 979	0
Påløpte renter		2 040	3 025
Påløpte avdrag		0	3 675
Annen kortsiktig gjeld	19	346 190	344 990
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 018 042**	**1 024 312**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**12 439 695**	**1 280 745**

Pantstillelse	20	0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2019,
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 1

Iris Charlotte Hille/s/ Jon Øyvind Bjørnstad/s/

Cathrine Kanska Borgsø/s/ Kristian Skaar Skogvang/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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Da lånet ikke omfatter sameierne som har nedbetalt sin andel, er det opprettet en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 849 574
Brensel	518 844
TV/Internett	64 476
Forretningslokaler	50 180
Lån/Renter	44 210
Husleie/reklameplass	12 000
Kapitalkostnader lån	362 781
Overføring kapitalkostnader til lån	-362 781
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 539 284**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte saksomkostninger	176 621
Korrigeringer på reskontro	140
IN-Administrasjonsavtale, balanseføring av lånesaldo	15 786 132
Skadeutlegg, refusjon	24 080
Tilskudd	460 802
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 447 775**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-11 449
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 649**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 70 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 130, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 705.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-160 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-7 388
Andre konsulenthonorarer	-9 550
SUM KONSULENTHONORAR	**-177 375**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OPAK	-974 336
Enøk-analyse	-41 984
Vedtak Oslo Kommune	-24 550
Leiekostnader, leilighet	-68 000
Andenæs VVS AS	-13 981 734
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-15 090 603**
Drift/vedlikehold bygninger	-35 103
Drift/vedlikehold VVS	-5 848
Drift/vedlikehold elektro	-213 993
Drift/vedlikehold heisanlegg	-140 228
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 285 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 291
Egenandel forsikring	-30 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-16 812 104**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-226 604
Feieavgift	-2 693
Renovasjonsavgift	-232 536
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-461 833**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-83 794
Olje	-300 406
Strøm oljefyr el.bereder	-116 342
Fjernvarme	-160 046
SUM ENERGI / FYRING	**-660 587**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-51 932
Driftsmateriell	-1 320
Lyspærer og sikringer	-2 451
Vaktmestertjenester	-139 965
Renhold ved firmaer	-103 987
Snørydding/gressklipping	-12 244
Andre fremmede tjenester	-68 645
Kontor- og datarekvisita	-8
Trykksaker	-1 699
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-130
Andre kontorkostnader	-3 316
Porto	-3 505
Reisekostnader	-4 559
Bank- og kortgebyr	-3 023
Velferdskostnader	-143
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-400 327**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 649
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 048
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 432
Andre renteinntekter	254 919
SUM FINANSINNTEKTER	**271 048**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-26
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-267 674
SUM FINANSKOSTNADER	**-267 700**

NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Administrasjonsavtale vedrørende lån til våtromsrehabilitering	
Opprinnelig 2018	-15 786 132
Nedbetalt i år, avdrag	166 023
Nedbetalt i år, ekstraordinært fra beboerne	4 509 480
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**11 110 629**

NOTE: 15
KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 000
Til gode av eierne, IN-avtalen	58 161
Tilskudd, innbetalt til selskapet i 2019	460 802
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	42 436
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	**564 399**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2011	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 710 086	
Nedbetalt i år	789 914	
		0

OBOS BANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.18 var 3,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-15 786 132	
Nedbetalt i år, avdrag	166 023	
Nedbetalt i år, ekstraordinært fra beboerne	4 509 480	
		-11 110 629
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-11 110 629**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 579
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 979**

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 200
Gjenstående etter kapitalinnkreving	-344 990
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-346 190**

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Sameiets lån er ikke sikret med pant, og er gitt som blanco lån.

INNKOMNE FORSLAG

Året 2018/19 har vært en enorm prøvelse for styret. Spesielt har to styremedlemmer stått fram og flere ganger tatt helt avgjørende beslutninger og analyser for at prosessen har blitt drevet framover på en best mulig måte.

Det har vært et behov for et lederskap og arbeidsinnsats som i timebruk ikke ligner sidestykke siden sameiet ble opprettet i 1974.

Arbeidet som er gjort omfatter selvsagt i størst grad de to store prosjektene 1) rehabilitering av rør og 2) bytte av system for fyring og varmtvann fra oljefyring til fjernvarme.

Førstnevnte ble en overmåte krevende prosess utover det vi hadde forutsett. Hver eneste gang det oppstod nye utfordringer så opplevde styret at byggeleder støttet opp under entreprenøren sine forklaringer heller enn å støtte opp sameiet som oppdragsgiver og byggherre. I tillegg tok byggeleder plutselig ut 6 ukers ferie 1.juni og erstatteren hans var ikke kjent med historikken i prosjektet som da hadde pågått siden anbudsrunden ultimo 2017.

Dette førte til at de to nevnte styremedlemmene måtte intensivere sitt arbeid og nærmest fungere som byggeleder i kritiske deler av prosjektet. Fra medio juli til medio august gikk byggeleder nr. 2 på ferie og styremedlemmene kjørte da byggemøtene med entreprenøren uten OPAK for å holde fremdrift i prosjektet.

Vår advokat bekreftet også at styret ikke hadde fått den støtten man burde få fra en profesjonell byggeleder igjennom dette prosjektet.

Under det førstnevnte prosjektet var begge styremedlemmene omtalt her i full jobb, og jobbet ca. 3-4 timer etter normal arbeidstid hver eneste kveld med styrearbeid. De var i tillegg tilgjengelig for prosjektet gjennom egen ferieavvikling sommeren 2018 og la inn et betydelig arbeid også da.

Totalt sett ser vi på ca. 4 måneder med dette trykket daglig. Et konservativt overslag gir ca. 20 timer i uka, 80 timer i måneden og følgelig 320 timer på disse fire månedene per person. Rundt 10 infobrev er sendt ut, vi har hatt individuell kommunikasjon med nær sagt alle 58 seksjoner og deres leietakere, noen mer enn andre. Ovennevnte gjelder i hovedsak når rehabiliteringen av våtrom pågikk, men det har ikke manglet på oppgaver resten av året heller.

Noen av disse er fjernvarme, kostnadsfordelingen og forbruksmåling av energi og vann, oppfølging av leverandører, opprettelse av vedlikeholdsplan og utarbeidelse av et ordentlig HMS-system.

Totalt sett er dette langt over det et normalt år skal være for dette frivillige vervet, og disse to styremedlemmene har gjort en ekstraordinær jobb i 2018/19.

Hadde vi brukt profesjonelle til å gjøre mer av dette arbeidet hadde sameiet hatt merkostnader i størrelsesorden over 1 MNOK bare på rørprosjektet.

Derfor foreslås det at det utbetales en ekstraordinær kompensasjon til disse styremedlemmene spesifikt; Øyvind Bjørnstad og Cathrine Kanska Borgsø.

Kompensasjonen som foreslås er på NOK 95.000, og vil være et engangsbeløp.

Annen informasjon om sameiet

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

Vaktmester
Sørkedalsveien 1 S/E har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen som kan kontaktes på telefon 22 38 92 92.

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

Nøkler/skilt
Brikke til inngangsdør kan bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos en jernvareforretning, for eksempel Posten.no eller Vaktmester Andersen. Navneskilt skal også være på leilighetsdør.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1791125. 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 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.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld
Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV
Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Soilrør og bad	Solirørene og baderom totalrehabilitert etter krav fra forsikringsselskapet.
2018 - 2018	Overgang til fjernvarme	Selskapet har byttet ut oljefyr med fjernvarme. Det er også installert målere på radiatorene, så det vil bli foretatt årlig brenselavregning.
2017 - 2017	Rehabilitering av tak	Utført juli 2017
2017 - 2017	Oppgradering uteområdet	Gjelder utenfor oppgang C og D. Benker, sykkelstativ, blomster
2015 - 2015	Nye søppelskur, ny oljebrenner.	
2014 - 2015	Nytt El.rom, branndører med mer.	Nytt El-rom, nye branndører i kjeller. Oppussing av oppganger og vaskekjeller. Brannalarmsystem installerte. Installerte brannsentraler i alle oppganger.
2013 - 2014	Branndører, nytt callinganlegg	To nye branndører i underetasjen. Nytt callinganlegg i A og B.
2012 - 2012	Nye inngangsdører	
2012 - 2013	Fj. oljetank, div. varmekabler, se detal	Fjerning av oljetank, varmekabler i takrenner, branndør i kjeller.
2011 - 2011	Nytt låssystem	
2010 - 2011	Lagt nytt tak og bæring på bygård	
2007 - 2007	Nytt kabelanlegg fra Get installert.	
2007 - 2007	To veis kommunikasjon i alle 4 heisene	To veis kommunikasjon i alle 4 heisene installert oktober 2007. Ny serviceavtale med Schindler Heis.
2005 - 2005	Tiltak for å bli kvitt problemet med due	Sameiet skal sette i gang et prosjekt for bekjemping av due problemet i sameiet. Dette vil koste ca.145 000,- + mva og skal finansieres ved en engangsinnbetaling fra seksjonseierne fordelt etter eierbrøk.
2005 - 2006	Nye miljøhus og ny baktrapp.	

2005 - 2005	Utbedring av utvendig trapp/inngang	Utbedring utvendig trapp og inngangspartiet foran A og B oppgangene.
2004 - 2004	Totalrehabilitering av fasaden.	Rehabilitering av fasaden. Finansiert ved låneopptak på 3 mill.
2004 - 2004	Oppussing av oppganger og vaskeri.	
2003 - 2003	Utbedring av tak	Utbedring av tak mellom sørkedalsveien 1 og 3, samt tak over Rema 1000.
2002 - 2002	Ny oljetank etter pålegg fra myndigheten	
2000 - 2001	Nye stigeledninger	Stigeledningene blir skiftet t.o.m. sikringsboksene. Seksjonseierne må selv sørge for utskiftning av el-anlegg i leilighetene.
1999 - 1999	Nytt røropplegg i kjeller.	
1999 - 1999	Nytt tak, ikke hele taket.	Nytt tak (på mellomtaket av bygningene, mellom Bogstadveien 53 og Sørkedalsveien).
1998 - 1998	Den andre fyrkjelen ble byttet ut i 1998	
1998 - 1999	Oppussing av trapp.	
1995 - 1995	Nye heiser installert i alle oppgangene	
1995 - 1995	Oppgangene ble pusset opp på dugnad.	
1995 - 1995	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller.	Utbedret elektrisk anlegg i kjeller etter pålegg (lån kr.1,6 mill).
1992 - 1992	Fasaden pusset opp	Fasaden ble pusset opp.
1992 - 1992	Ny fyrkjele montert	

Propr AS
v/Propr AS
E-post: post@propr.no

5162358 5066/52 04.12.19

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.12.2019.

Boligselskap: 5066, Sørkedalsveien 1 S/e
Organisasjonsnr: 983.803.962
Eier: Amund Skard
Leieobjekt: 52
Seksjonsnummer: 52
Adresse: Sørkedalsveien 1 D, 0369 OSLO
Hjemmeside: http://sorkedalsveien1.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap if... Skadeforsikring - polise nummer 1791125.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Gateparkering, men mulig å leie av parkeringsplass på baksiden av bygget. Europark må kontaktes.
- Dersom kjøper skal leie ut boligen, tar sameiet et gebyr på kr 2.000,- Se vedtektene § 3.
- Alle leilighetene har fått installert brannslange og 2 nye brannvarslere. Disse skal ikke tas ut av leiligheten, men følge leiligheten ved salg.
- Selskapet har installert fjernvarme i 2018. Leilighetene har fått målere installert, og brenselen vil avregnes årlig.
- Alle rør byttes ut i forbindelse med utskifting av avløp på bad. Vedlikehold av soilrør og bad igangsatt vår 2018.
- Selskapet fikk innvilget lån pålydende kr 15 776 000,- i mai 2018. Lånet er omfattet av administrasjonsavtale for sameier. Det kan innbetales ved forfall 30.6 og 30.12.
- Nytt lån på kr 1 000 000 ble utbetalt i april 2019 for å fullføre prosjektene. Det er ikke administrasjonsavtale på dette lånet.
- Nøkler bestilles hos styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (04.12.19)
* OBOS01-98207676772	A	10.891.637,-	28 år 5 md.	12		Flyt	3,95%
* OBOS02-98207759325	A	975.306,-	19 år 4 md.	12		Flyt	3,95%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.852,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	1.424,-
Brensel	462,-
Kapitalkostnader lån	767,-
TV/Internett	199,-

Totale felleskostnader etter kjente fremtidige endringer, kr. 2.884

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

Ligningsposter pr. 31.12.2018(med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	173,-	3.597,-	0,-	174.197,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	OBOS01-98207676772	163.546,-	799,-
*	OBOS02-98207759325	10.444,-	65,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2019

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Svendby tlf.22 86 54 35 ev. pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med saksbehandler Bente-Siri Finnøy, tlf. 22 86 58 90, e-post: bente.siri.finnoy@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@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.

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 4.375,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 5.750,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning av priser på våre tjenester fra 01.01.2020

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sørkedalsveien 1 S/E

Møtedato: 16.12.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Slemdalsveien 3

Til stede: 9 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Ragnvald Svendby.

Møtet ble åpnet av Øyvind Bjørnstad

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Øyvind Bjørnstad foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Ragnvald Svendby foreslått, og som protokollvitne ble Grethe Granås og Lars Staveland Nygaard foreslått.
Vedtak: Valgt**.**

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

---

2 Forslag

A I forbindelse med ny eierseksjonslov av 16.06.17 er det behov for å oppdatere sameiets vedtekter så de er i samsvar med loven.

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet et forslag til nye vedtekter for sameiet som må vedtas på ekstraordinært årsmøte.

Vedlagt utkast stemmes på under ett.

Vedtak: Enstemmig vedtatt**.**

Møtet ble hevet kl.: 18.15. Protokollen signeres av

Øyvind Bjørnstad/s/
Møteleder

Ragnvald Svendby/s/
Fører av protokollen

Grethe Granås/s/
Protokollvitne

Lars Staveland Nygaard/s/
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte i Sørkedalsveien 1 S/E avholdes mandag 16. desember 2019 kl. 18.00 i Slemdalsveien 3.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) I forbindelse med ny eierseksjonslov av 16.06.17 er det behov for å oppdatere sameiets vedtekter så de er i samsvar med loven.

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet et forslag til nye vedtekter for sameiet som må vedtas på ekstraordinært årsmøte. Forslaget følger vedlagt.

Oslo 09.12.2019
I styret for Sørkedalsveien 1 S/E

Jon Øyvind Bjørnstad Alexander Artman Cathrine Kanska Borgsø Jorunn Oftedal

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblankett
ved ekstraordinært årsmøte i
Sørkedalsveien 1 S/E

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært årsmøte i Sørkedalsveien 1 S/E

…….. **……**

Eiers signatur **(Dato)**

Kjære eier,

Håper alle nyter den norske sommeren (eller andre steder) og lader batteriene i disse dager. Her i Sørkedalsveien 1 er det også relativt rolige dager, selv om det alltid er noen ting som skjer. Det viktigste prosjektet vi holder på med nå er en sikring av fasaden ut mot Sørkedalsveien.

Sikringsarbeid på fasaden:

Det er bemerket av flere av dere og det takker vi for, at noen av platene som henger på balkongene ut mot Sørkedalsveien er løse. Vi har nå engasjert en prosjektleder som vi kjente til fra en befaring av bygningen via Murbyen (www.murbyenoslo.no) skal kvalifisere opp en entreprenør som kan utføre nødvendig sikring av fasaden. Dette vil i hovedsak bestå i å feste de løse balkongplatene og hugge løs eventuell murpuss som kan være risikabel. Fram til dette skjer i august ønsker vi at alle som har balkonger med disse platene tar en **sjekk på sin balkong** og rapporterer eventuelle løse plater til oss i styret så fort som mulig. Dersom det er kritisk vil vi gjøre midlertidige tiltak snarest.

Vaktmesteravtalen reforhandlet:

Vi har fått en ny avtale med Vaktmester Andersen. Vi anbefaler alle å være våkne og påpeke eventuelle avvik man ser rundt på bygget, slik at styret og vaktmester skal ta hånd om det. Da får vi i styret også en bedre oversikt over hvor grundig vaktmester er i sitt arbeid.

Fellesvaskeri avviklet:

Da har vi også lyktes med å selge maskinene i fellesvaskeriet. Dette betyr at dette rommet nå står brakk, som etter hvert en del andre rom i kjelleren. Vi ønsker forslag til hva vi kan gjøre med disse rommene i tiden framover! Betalingen for maskinene (snaut 40.000) settes på en konto øremerket fremtidig vedlikehold.

Søppelproblemet vedvarer:

Det settes fortsatt søppel steder det ikke skal settes. Dersom noen av dere tilfeldigvis skulle treffe på en av de som gjør dette, spør gjerne hvilken leilighet de bor i, og rapporter dette til styret – så finner vi fort ut hvem som er ansvarlig.

Dugnad:

Vi ser for oss en dugnad der vi leier inn containere så folk får mulighet til å kaste ting de ikke har bruk for i september/oktober. Eventuelle andre aktiviteter til dugnaden vil også meldes i forkant.

Med ønske om en fantastisk sommer,

Styret / Øyvind Bjørnstad

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sørkedalsveien 1, org. nr. 983 803 962

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 16.12.2019, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.04.2000.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sørkedalsveien 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.12.1974.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 38, bnr. 217 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på kr. 2000.

(4) 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, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(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.

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.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) 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.

(7) 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.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens 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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(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- og ytterdører til bolig. 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.

5-2 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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. Seksjon 1 er ikke med i denne fordelingen, og fordelingen skal skje etter arealet på den enkelte bruksenhet i forhold til sameiets samlede areal fratrukket arealet til seksjon 1.

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

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til vannavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Seksjon 1 dekker alle egne driftskostnader, herunder alle offentlige skatter og avgifter, vedlikehold og pålegg av enhver art, og omfattes ikke av fordelingen etter første ledd.

Ifølge opplysninger fra forsikringsselskapet er butikkens andel av forsikringspremien på 20% av bygningskaskopremien.

(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.

6-2 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.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Innfrielse av andel fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å
benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 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 to 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, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. 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.

8-2 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.

8-3 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 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.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

9-4 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 seksjonseiere 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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.

De private takterrassene som disponeres av seksjoner 40, 41, 46 og 47 vedlikeholdes av seksjonseier, og ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen under vil det gjenopprettes til en enkel standard.

9-9 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.

9-10 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

~~11-2 Hjemmelshaver til formuesgode~~

~~Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.~~

11-2 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.

11-3 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.

VEDLEGG 2

TIL STANDARDVEDTEKTER OM FELLESKOSTNADER

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Veiledning: Gjeldende felleskostnadsfordeling må videreføres. Endring kan kun skje med samtykke fra de det gjelder. Se under eksempler på avvikende fordeling av enkelte kostnadselementer.

6-2Felleskostnader

(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.

ALT.: TILLEGG TIL (2)

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

OG/ELLER

Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(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.

TILVALGSBESTEMMELSER DER DET ER AVVIKENDE FORDELING:

Veiledning: Gjeldende avvikende fordeling må innarbeides i nye vedtekter.

ALT. 1:
NÅR ENKELTE SEKSJONER DEKKER FASTSATTE FELLESKOSTNADER:
Følgende felleskostnader skal kun dekkes av <snr.x, y>

- kostnader til drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- kostnader til fjernvarme/varmtvann belastes med <brøk> (en mindre andel enn boligseksjonene)
- kostnader til drift og vedlikehold av heis. (For eks. for butikklokale med inngang fra gatenivå, uten tilgang til øvrige fellesarealer i sameiet)
- ekstra renovasjonskostnader som følger av virksomhetens art. (For eks, matbutikk, restaurant etc.)
- andre særkostnader

ALT. 2:
NÅR BOLIGSEKSJONENE DEKKER FASTSATTE FELLESKOSTNADER:
Veiledning: Innbyrdes brøk vil si der den enkelte boligseksjonens teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren i de aktuelle boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene
Kostnadene til vedlikehold som er tillagt boligseksjonene eller der boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av boligseksjonene iht. innbyrdes kostnadsbrøk

ALT. 3:
NÅR NÆRINGSEKSJONENE DEKKER FASTSATTE FELLESKOSTNADER:
Veiledning: Innbyrdes brøk vil si der den enkelte næringsseksjonens teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren i de aktuelle næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.
Kostnader som fordeles på alle næringsseksjonene (unntatt garasjeseksjoner)
Kostnadene til vedlikehold som er tillagt næringsseksjonene eller der næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf punkt 3-1, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk.

ALT. 4:
NÅR ULIKE BOLIGTYPER DEKKER FASTSATTE FELLESKOSTNADER:
Veiledning: Innbyrdes brøk vil si der den enkelte boligseksjonens teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren i de aktuelle boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren. Bestemmelsene nedenfor må tilpasses det enkelte sameie.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene i blokker

Kostnadene til vedlikehold som er tillagt boligseksjonene i blokker eller kostnader der blokkene er gitt eksklusiv rett til bruk, jf. xx, dekkes av boligseksjonene i blokkene iht. særskilt kostnadsbrøk.

Kostnader som fordeles på alle boligseksjonene i rekkehus

Kostnadene til vedlikehold som er tillagt boligseksjonene i rekkehus eller som boligseksjonene i rekkehusene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf xx, dekkes av boligseksjonene i rekkehusene iht. særskilt kostnadsbrøk.

Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig eller ulike typer bolig skal det føres avdelingsregnskap.

Kjære eier,

2019 nærmer seg slutten og det har (heldigvis) vært en hel del roligere enn det foregående året. Vi har likevel vært igjennom en del endringer.

To nye styremedlemmer og ny styreleder valgt under årsmøtet i mai. Alexander Artman fra oppgang C og Jorunn Oftedal fra oppgang B. Øyvind Bjørnstad fra oppgang A valgt inn som styreleder.

Utover sommeren viste det seg at det var et umiddelbart behov for sikring av balkongplatene på siden mot Sørkedalsveien. Styret fikk denne beskjeden fra en av eierne, og iverksatte straks tiltak for å utbedre risikoen. Styret engasjerte Knut Johannesen som også har vært på bygget tidligere ifm. en befaring for Murbyen. Vi konkluderte raskt at det ikke var tid for en lang anbudsrunde da det er stor trafikk både av kjøretøy og fotgjengere på Sørkedalsveien. XK Entreprenør ble engasjert på anbefaling fra Knut og plan for gjennomføring ved minst mulige kostnad ble lagt opp. Målet var å holde kostnaden så lav som mulig, samtidig som vi bestilte kvalitet som ville vare, for å utsette en full fasadeoppussing (10-15 MNOK) lengst mulig. Alltid en vanskelig balansegang, men vi kom i mål godt under det totale budsjettet vi hadde satt til 1 MNOK.

Videre har det ila. sommeren blitt avdekket lekkasjer fra regnvann både i taket på Rema og innsig i kjelleren, både i fyrrommet og boder. Det er en økende grad av store nedbørsmengder på kort tid, så dette er noe vi må ta tak i. Der har vi engasjert OBOS Prosjekt som har laget en kravspesifikasjon. Vi ønsker også her å holde kostnadene nede, men samtidig bygge kvalitet slik at vi slipper å gjøre ting to ganger. Sannsynligvis er vi nødt til å bytte hele dekket på platået bak, men det anslås at også dette prosjektet vil ligge under 1 MNOK i kostnader.

Vi har nå snart fullført vår første periode med måling på vann og fyring (mai-desember). Beregningen vil bli gjort ila. Q1 og da ser vi om vi har fått noen reduksjon i det totale forbruket. Vi har hittil klart oss på lånet fra rørutskiftingen og det lille ekstra lånet tatt opp i Q1 2019, men det er fortsatt et betydelig behov for bedring av økonomien i selskapet.

16/12 ble de nye vedtektene godkjent i ekstraordinært årsmøte, protokoll fra dette møtet også vedlagt.

Vil med dette takke for 2019, og ønske Godt Nyttår til dere alle!

Styret / Øyvind Bjørnstad

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 217, Seksjonsnummer 52 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.12.2019 kl. 11.59
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.12.2019 kl. 11.58

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1248112-1/200 10.09.2018 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 3 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
SKARD AMUND
FØDT: 21.07.1988

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1931/902026-1/105 18.12.1931 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 217

1933/901441-1/105 07.04.1933 **ERKLÆRING/AVTALE**
ANG FJERNING AV SMØREHALL MV.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 217

1933/901442-1/105 21.04.1933 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 217

1936/11471-1/105 12.10.1936 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 217

1956/12541-1/105 24.10.1956 **ERKLÆRING/AVTALE**
ANG FLYTTING AV BENSINTANKER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 217

1956/14288-1/105 27.11.1956 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 217

1963/8942-1/105 18.07.1963 **SKJØNN**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 217

1974/25745-3/105 23.12.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/190264-1/200 13.02.2019 18:31 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/992673-1/200 27.08.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 050 000
Panthaver: HANDELSBANKEN
ORG.NR: 971 171 324

GRUNNDATA

1937/913667-1/105 21.04.1937 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 38 BNR 218
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/25745-2/105 23.12.1974 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 52
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 398/37150
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 55 SEKSJONER
Korr. av brøk tgl. m/dbnr 6268/81

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

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

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2937

Saken

gjelder: Endring av reguleringsplan for Oslo Sentrum og Indre sone (Ny paragraf 7). ENDR. ER INNARB. I REG. BEST. TIL S-2255.

Vedtaksdato: 01.10.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: ENDR. ER INNARB. I REG. BEST. TIL S-2255.

Knytning(er) mot andre planer: V190902, 43392

Saken består av 2 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen viste med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning det er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor - forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke. Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

§ 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
Lysaker
1366 LYSAKER

Dato: 04.12.2019

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86394361
42013 / 42013INFOLAND

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Birkeland, Marte

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 217

Vi viser til bestilling av 20191204 for SØRKEDALSVEIEN 1D.

GNR. 38 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1931.

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

1266 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

Plan- og bygningsetaten

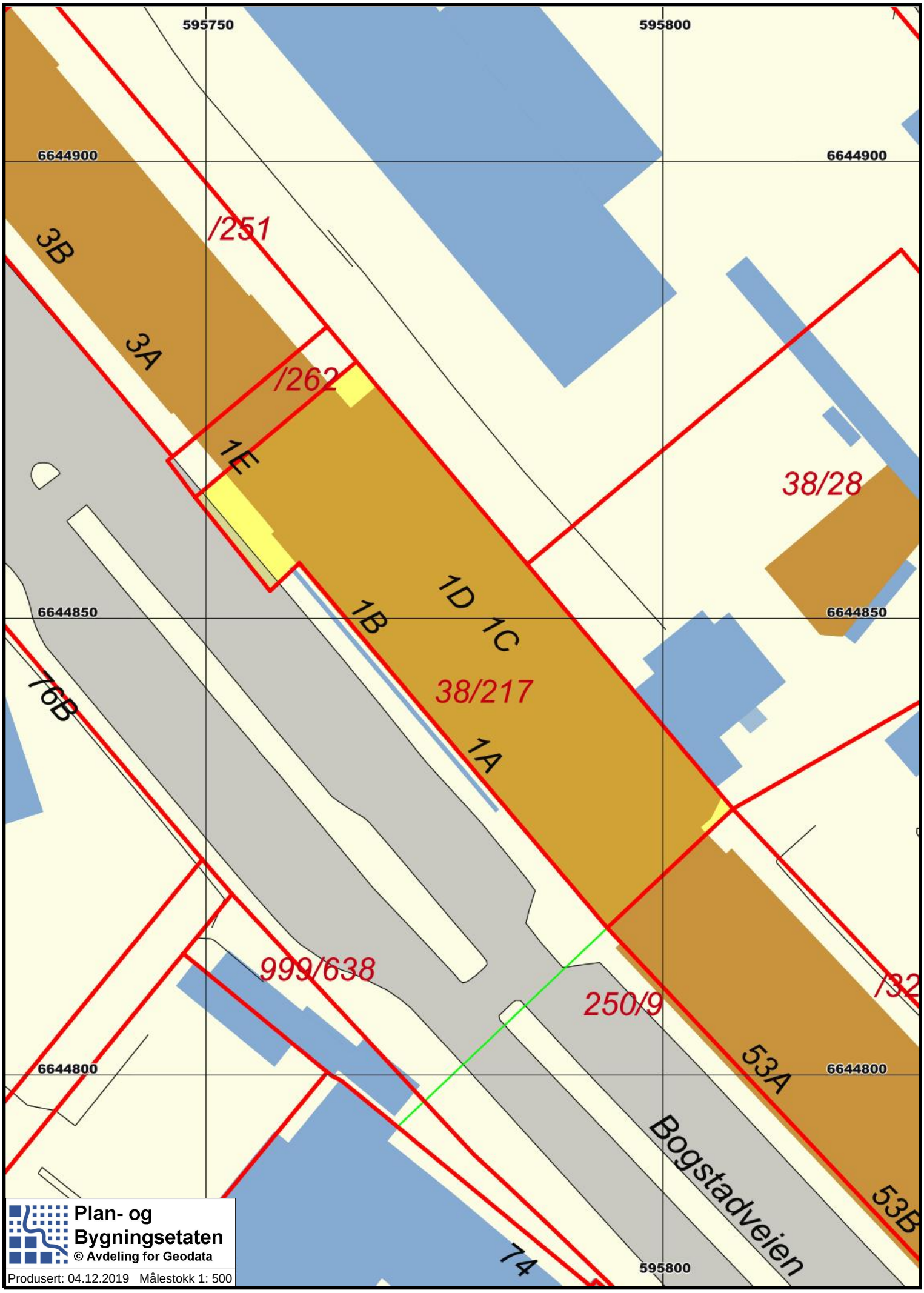
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

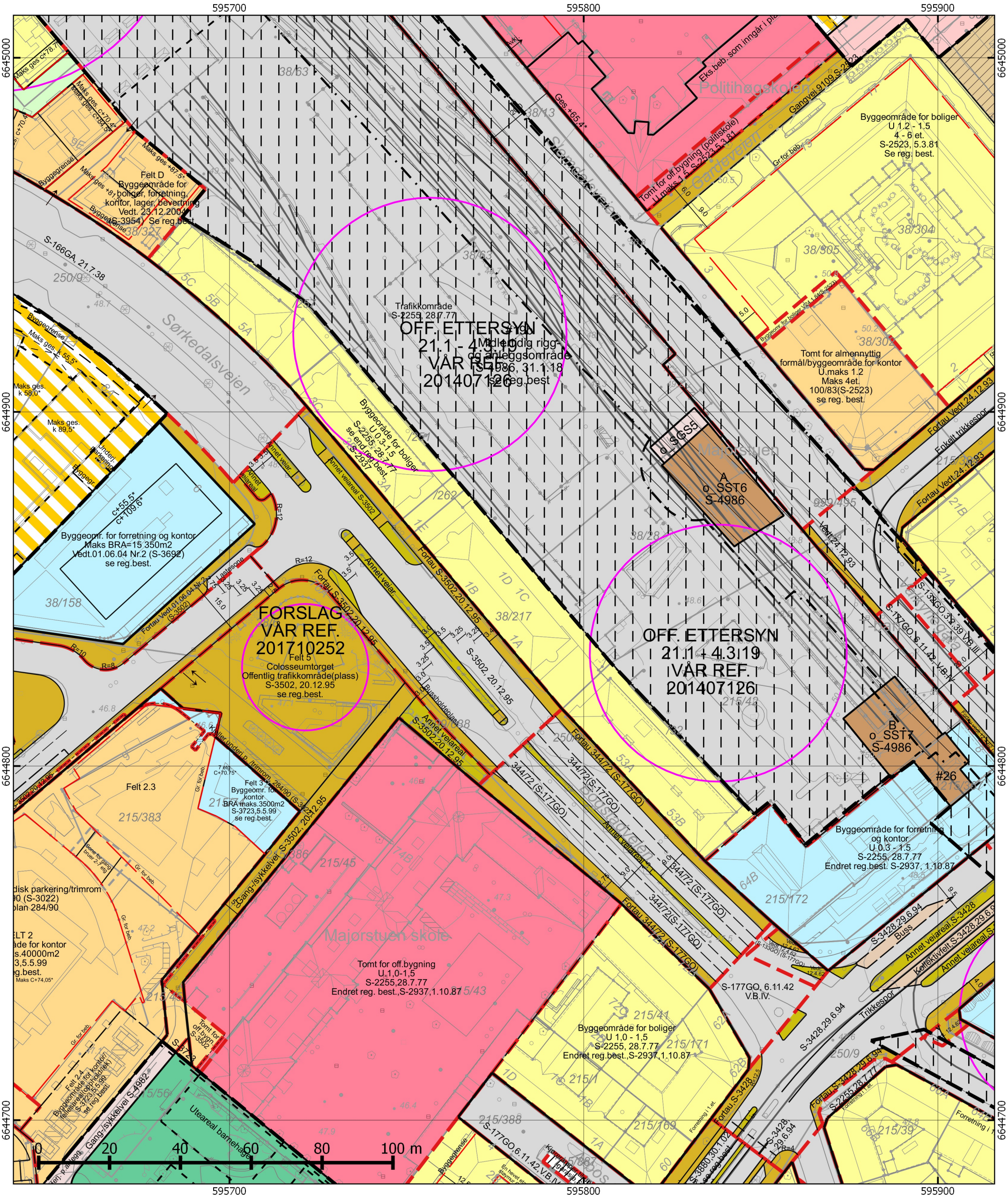

595750
595800
6644900
6644900
/251
3B
3A
/262
1E
38/28
6644850
6644850
1D
1C
1B
38/217
1A
76B
999/638
250/9
/32
6644800
6644800
53A
Bogstadveien
53B
74
595800
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.12.2019 Målestokk 1: 500

595700 595800 595900

6645000 6644900 6644800 6644700

Politihøgskolen
Gardeveien
Slemdalsveien
Sørkedalsveien
Majorstuen
Majorstuen skole
Bogstadveien
Valkyriegata
T-bane
o_STS1
S-4986, 31.1.18
se reg.best.
38/63
38/13
38/327
38/304
38/305
38/302
38/28
38/158
38/6
38/217
215/384
215/42
215/383
215/74
215/386
215/45
215/43
215/41
215/171
215/1
215/169
215/388
215/39
999/495
999/638
250/9
/251
/262
/32
1A 1B 1C 1D 1E
3A 3B 3C
5A 5B 5C
8A 8B
16A 16B
21A 21B
53A 53B
64A 64B
66A 66B
72A 72B
74A 74B
0 20 40 60 80 100 m

Plan- og bygningsetaten	Adresse: SØRKEDALSVEIEN 1D	*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.	
Dato: 04.12.2019	Gnr/Bnr: 38/217	PlottID/Best.nr: 123044 / 86394361	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: mair	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Deres ref.: 42013 / 42013INFOLAND	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Se tegnforklaring på eget ark
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32	Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1. I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2	Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			


595700
595800
595900
6645000
6644900
6644800
6644700
Politihøgskolen
Eks.beb. som inngår i pl
Gangvei 9109,S-2523
Gardeveien
Tomt for off.bygning (politiskole)
U.maks 1,5 S-2523,5.3.81
Byggeområde for boliger
U 1.2 - 1.5
4 - 6 et.
S-2523, 5.3.81
Se reg. best.
Tomt for almennyttig
formål/byggeområde for kontor
U.maks 1.2
Maks 4et.
100/83(S-2523)
se reg. best.
Felt D
Byggeområde for
bolger, forretning,
kontor, lager, bevertning
Vedt. 23.12.2004
(S-3954) Se reg.best
Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
OFF. ETTERSYN
21.1 - 4.3.19
VÅR REF.
201407126
Midlertidig rigg-
og anleggsområde
S-4986, 31.1.18
se reg.best
Sørkedalsveien
S-166GA, 21.7.38
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255, 28.7.77
se endreg.best.
S-2937
Majorstuen skole
A
o_SST6
S-4986
B
o_SST7
S-4986
#26
FORSLAG
VÅR REF.
201710252
Felt 5
Colosseumtorget
Offentlig trafikkområde(plass)
S-3502, 20.12.95
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
21.1 - 4.3.19
VÅR REF.
201407126
Felt 2.3
Felt 3
Byggeomr. for
kontor
BRA maks.3500m2
S-3723,5.5.99
se reg.best.
Byggeområde for forretning
og kontor
U 0.3 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1,0 - 1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Tomt for off.bygning
U,1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
Byggeomr. for forretning og kontor
Maks BRA=15 350m2
Vedt.01.06.04 Nr.2 (S-3692)
se reg.best.
Fortau Vedt.01.06.04 Nr.2 (S-3502)
Felt 2.4
Byggeområde for kontor/
fellesareal/togholdplek)
S-3723,5.5.99
se reg.best
Uteareal barnehage
Gang-/sykkelvei S-4982
S-177GO, 6.11.42
V.B.IV.
S-3428,29.6.94
Buss
Trikkespor
Fortau,S-3428
Fortau,S-2255,28.7.77
Forretning 1 et.
Annet velareal.S-3428
Kollektivfelt.S-3428,29.6.94
Annet velareal S-3502
Fortau S-3502,20.12.95
S-3502, 20.12.95
Annet velareal
S-3502,20.12.95
Fortau 344/72 (S-177GO)
Annet velareal S-3502
Bussholdeplass
Byggegrense
Maks ges. k 58,0*
Maks ges. k 89,5*
Maks ges. k 55,5*
Maks ges. c+78.7
Maks ges. c+70.4*
Maks ges. c+84.5*
Maks ges +87.5*
Maks ges +81.2*
Maks ges +65.4*
Maks ges C+74,05*
Maks ges C+70.75*
Lastesone
Gr.for beb.
Sone for gang-bruer 2. etg
Enkelt trikkespor
Fortau Vedt.24.12.93
Vedt.24.12.93
Byggegrense
Annet velar.
Annet velareal
Underj. parkering
Byggegr.
Tomt for off.bygn. S-3502
Bygg.grense
Byggegrense
Byggegrense
Byggegr

595700 595800 595900

6645000 6644900 6644800 6644700

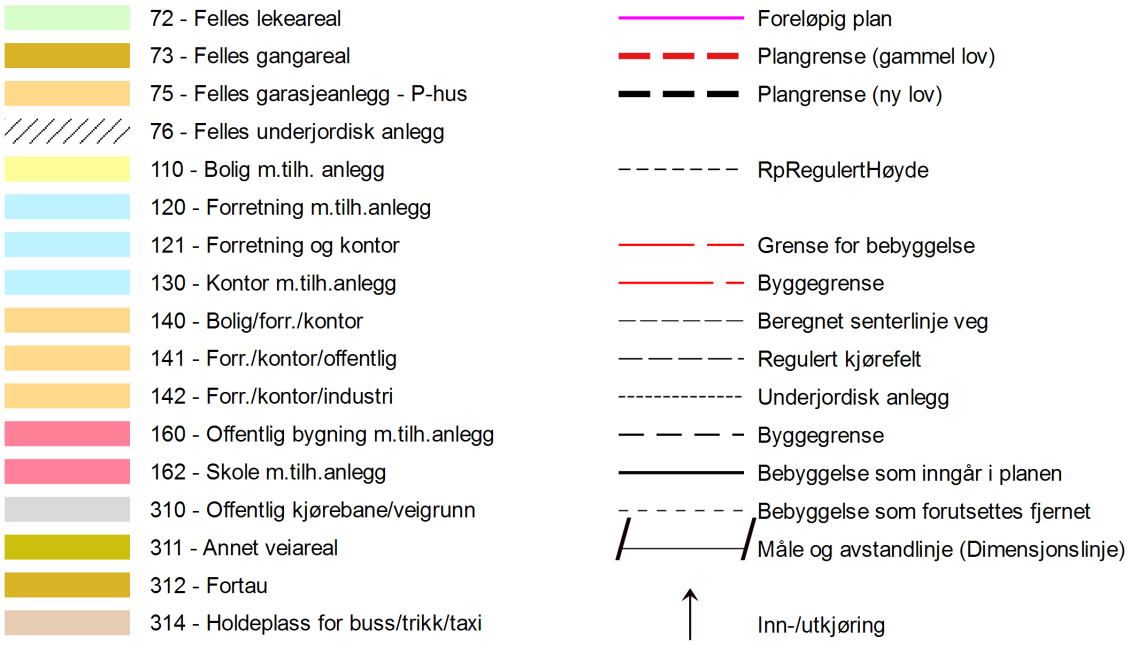
Politihøgskolen
Slemdalsveien
Gardeveien
Sørkedalsveien
Majorstuen
Valkyriegata
T-bane
Boogstadveien
Majorstuen skole

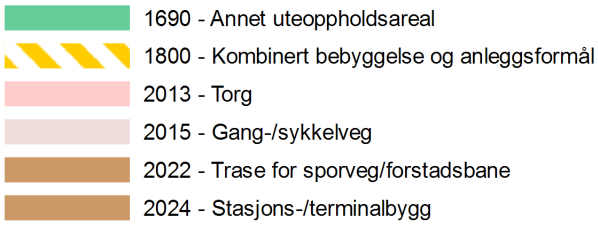
38/63 38/13 38/304 38/305 38/302 38/327 250/9 /251 /252 /262 999/495 215/384 38/28 38/158 38/6 38/217 999/638 215/42 215/383 215/74 215/386 215/45 215/43 215/41 215/171 215/1 215/169 215/388 215/387 215/172 215/367 215/39 215/56

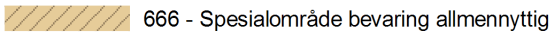
0 20 40 60 80 100 m

Plan- og bygningsetaten	Adresse: SØRKEDALSVEIEN 1D	PlottID/Best.nr: 123044 / 86394361	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 04.12.2019	Gnr/Bnr: 38/217	Deres ref.: 42013 / 42013INFOLAND	
Bruker: mair	Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning Kan ikke brukes til byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Målestokk 1:1000			
Ekvidistanse 1m		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)	
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)













Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 31-05-2012**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200202345 – 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Sørkedalsveien 1

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30-05-2012**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200401957 – 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Sørkedalsveien 1 A - D

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ark Ama AS
Ordfører Voldens vei 9
1850 MYSEN

Dato: 11.08.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201210242-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Orbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1A	Eiendom:	38/217/0/0
Tiltakshaver:	Kristian Sølvberg	Adresse:	Sørkedalsveien 1 A, 0369 OSLO
Søker:	Ark Ama AS	Adresse:	Ordfører Voldens vei 9, 1850 MYSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SØRKEDALSVEIEN 1 A

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 04.08.2014

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201210242			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Orienterende plan	E1	11.05.2012	1/12
Fasade sørøst	E3	11.05.2012	1/13

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.08.2014 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørleggersentralen AS
Helgesens gate 71
0563 |OSLO

Dato: 22 MAI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704170-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Granberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1C	Eiendom:	38/217
Tiltakshaver:	Bjørnar Sedal	Adresse:	Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Helgesens gate 71, 0563 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet 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.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Bjørnar Sedal, Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håheim Prosjekt AS
Ulvenveien 90
0581 OSLO
firmapost@haapro.no

Dato: 17-12-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200914544-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Gunn Flovik Espeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1 A-D	Eiendom:	38/217/0/0
Tiltakshaver:	Boulevard Invest AS	Adresse:	Stasjonsveien 3 A, 0776 OSLO
Søker:	Håheim Prosjekt AS	Adresse:	Ulvenveien 90, 0581 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SØRKEDALSVEIEN 1 A-D

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
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gunn Flovik Espeland - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til:
Boulevard Invest AS, Stasjonsveien 3 A, 0776 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Askim og Mysen Rør AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Dato: 06.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201307706-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1	Eiendom:	38/217/0/0
Tiltakshaver:	Eskil Halstvedt	Adresse:	Sørkedalsveien 1, 0369 OSLO
Søker:	Askim og Mysen Rør AS	Adresse:	Moreneveien 1, 1859 SLITU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SØRKEDALSVEIEN 1

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.09.2013.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Eskil Halstvedt, Sørkedalsveien 1, 0369 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansteensgate 19[illegible] 1153050

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Forbedringsarbeider i leil.C/D i 7.etg.

Gate/vei	Gnr.	Bnr.	Festenr
Sørkedalsveien 1	Gnr. 38.	bnr. 217	71/2997

Eier | Adresse

Arne Hansen
Sørkedalsveien 1 oppg.3

OSLO 3

HB/JG
Dato
19.april 1974.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] ARKIVKORT

G.nr. 38 B.nr. 217
Kartblad
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1168/1936
Dat. 11/5
Antall bilag 10

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

Anmeldning om beboelseshus m. forretninger

angående

Eier:
Redaktøren
M. Aasen Apotekets
Stiftelse

adr. Storgaten 12

Anmelder:
Arkt. F. Grahmann
Pilestredet 27

Sted:
Torshovdalen

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt: 11/6.37

Tekn. dir. (utg. vei) V 11/6.37

Brandchef: V "

Kloakkvesenet: V "

Ansvarshavende:
for plan og arb.: Ingeniør Carl Pihl
Storgaten 26
Til bruk ved:
Ing. Carl Pihl
for utførelsen:
Arkt. F. Grahmann
for byggets ferdigstillelse:
Arkt. F. Grahmann
Adr.: Pilestredet 27
Ing. Carl Pihl, Storgaten 26
Kontroll-ansvarlig:
Vederlagserklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 12/5.37

Ferdigattest:
Tillatt påvist 1/3-1937.

AKER HELSERÅD
INNG. NO. 177
12/5 1936

Retn. dat. 12/5 1936

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 21/5 1936
AKERS FASADERÅD, 21/5 1936
SEKRETÆR

Vedr. Med Tegn. søknad
Kunne det gis tillatelse både om bebyggelse
og om Tanga Torshovdalen?
Tabellen må også utfyldes med samtlige
rumleverelser

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANDENÆS VVS AS
St. Halvards gate 33
0192 OSLO

Dato: 09.11.2018

Deres ref.: TRYGVE HAIDER	Vår ref.: 201804319-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Tove Mette Pettersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1 A-D	Eiendom:	38/217
Tiltakshaver:	SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ANDENÆS VVS AS	Adresse:	St. Halvards gate 33, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sørkedalsveien 1 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 01.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.11.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg.
Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Samme dekning som boligkjøper-forsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 13 900**



Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggs-dekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Propr AS mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnads-godtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**