

Sørkedalsveien 5A



Velkommen til

Sørkedalsveien 5A



Salgsoppgaven produsert 30. juli 2025

Sjelden mulighet på Majorstuen!

Spektakulær 2-roms hjørneleilighet m/solrik terrasse på 26kvm, balkong og heis - V.vann & fyring inkl - Nærhet til alt!

Prisantydning	5 490 000,-
Fellesgjeld	66 011,-
Omkostninger	140 250,-
Totalpris	5 696 261,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 499,-
BRA-i	51 kvm
Totalt BRA	54 kvm
Soverom	1

Etasje	6
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938

Megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler 2	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Meget lys og attraktiv 2-roms hjørneleilighet med etterspurt beliggenhet sentralt på Majorstuen. Leiligheten ligger usjenert til i byggets 6. etasje med heis, har en svært god planløsning, generøse vindusflater, god takhøyde og ellers en herlig atmosfære. Fantastiske solforhold får du på den private terrassen på hele 26 kvm med god plass til utemøbler - perfekt for lange late sommerdager!

Alt du måtte trenge i hverdagen - og litt til - finner du rett utenfor døren: Et meget godt kollektivtilbud, parker, treningssentre, dagligvare, samt hyggelige restauranter og kaféer. Her vil du trives!

Høydepunkter:

- Privat og solrik terrasse på 26kvm
- Vestvendt balkong
- Felleskostnader med varmtvann og fyring inkludert
- Bod i kjeller
- Heis i bygget

Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	51 kvm
BRA-e:	3 kvm
Totalt BRA:	54 kvm
TBA:	29 kvm

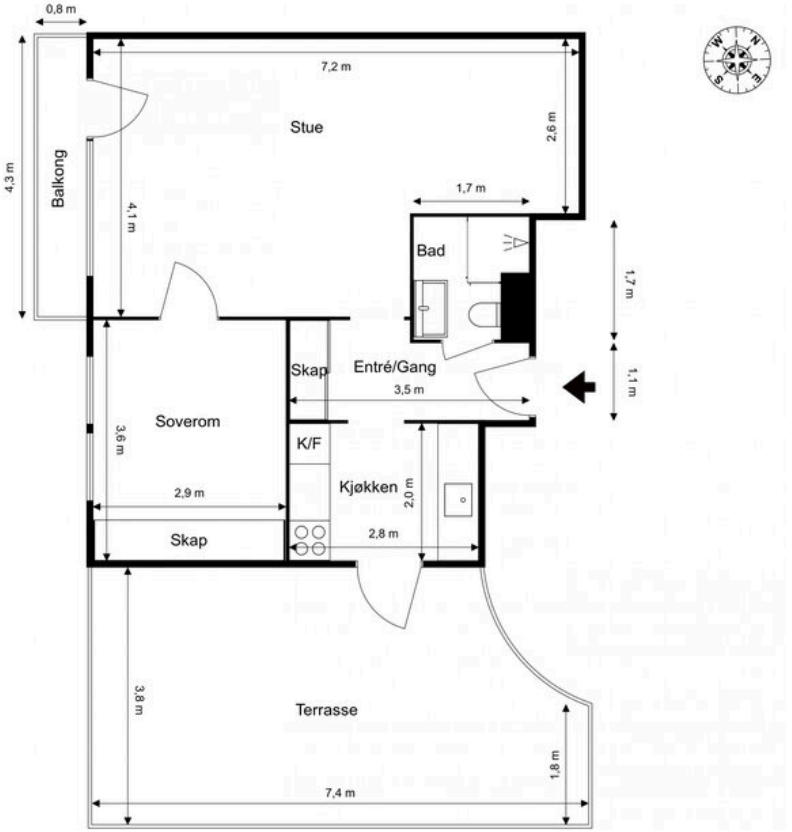
Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, bad, stue, soverom, kjøkken
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse på ca. 26kvm og balkong på ca. 3kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Sørkedalsveien 5A, 0369 Oslo

6. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.





















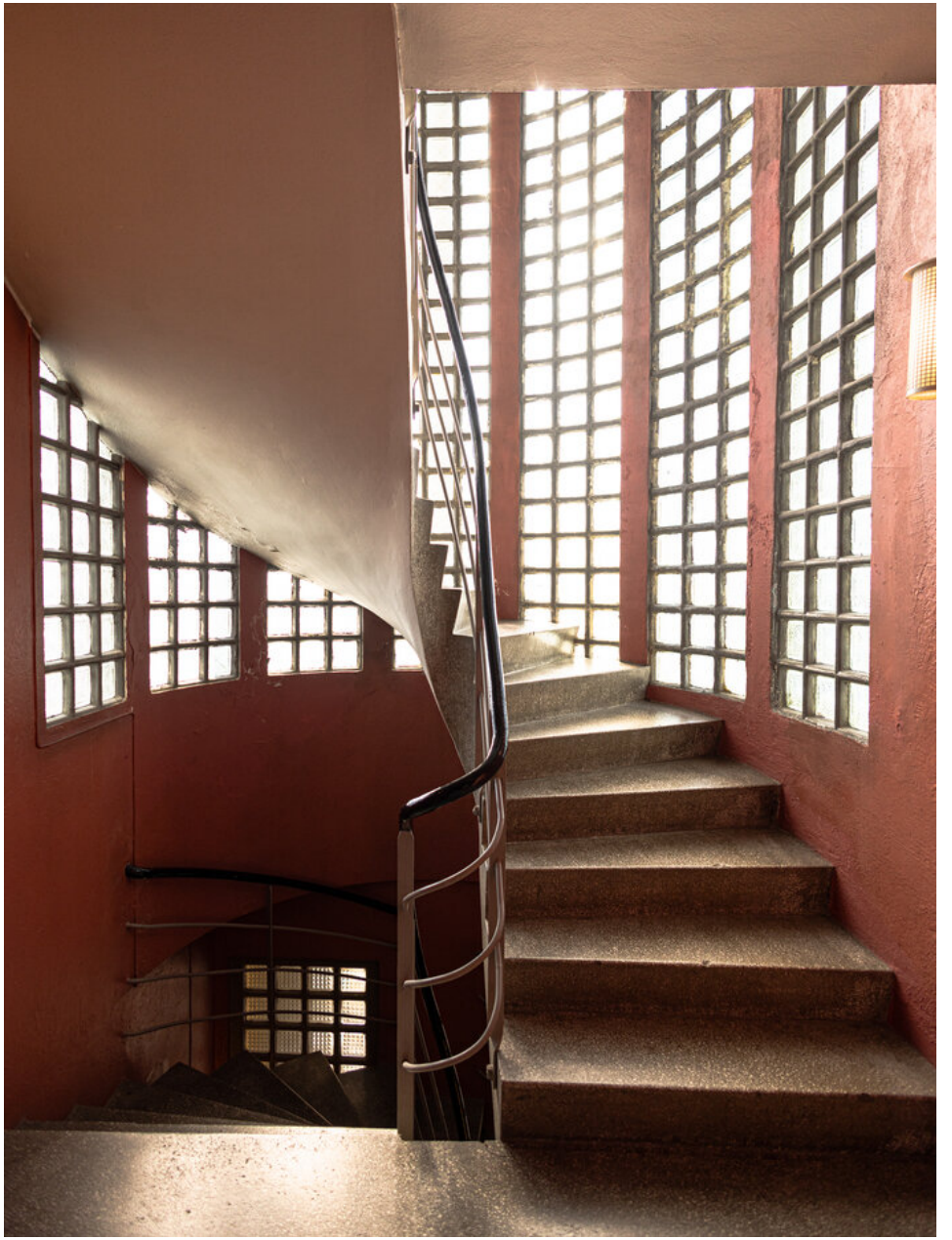









Sushi
Bocadillos



Informasjon

Sørkedalsveien 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0401/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 5A, 0364 OSLO
Gnr 38, bnr 257, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Elen Bente Loe

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
66 011,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 556 011,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
138 900,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
140 250,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
152 950,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 696 261,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 708 961,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 29 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 51 kvm. Entré/gang, bad, stue, soverom, kjøkken
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 29 kvm. Terrasse på ca. 26kvm og balkong på ca. 3kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,12m. Merket 41.
Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

Takhøyder måles til ca: Stue: 2,62m Soverom: 2,64m Bad: 2,36m.

Balkong på ca. 3m² med adkomst fra stue. Takterrasse på ca. 26 m² med adkomst fra kjøkken.

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 6. etasje med heisadkomst og inneholder: Entré/gang, bad, stue, soverom, kjøkken.

Standard

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 6.etasje + kjeller. Heisadkomst. Felles vaskerom og sykkelbod. Bad fra 2014 og eldre kjøkken med ukjent alder. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,64m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i bad. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk i bad og mekanisk avtrekk fra kjøkken. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning.

Entre/gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon og skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv 19,5x19,5 og flis på vegger 20x40. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 60 cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilsksp med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og veggmontert wc.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Utgang til balkong.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator. Skyvedørsgarderobe.

Kjøkken: Laminat på gulv. Kjøkken/stålplater på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum i stål med

1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart med uttrekkbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til terrasse.

TG2

Balkong stue:
Oppsummering
TG2: Rustdannelse på rekkverk. Avflassing av maling i overflate. Mindre riss i gulvoverflate på balkongen.
Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.
Beskrivelse: Sydvest-vendt balkong på ca. 3m^2 med adkomst fra stue.
Anbefalte tiltak:
Overflatebehandling anbefales.

Terrasse kjøkken:
Oppsummering
TG2: Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann. Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran. Avflassing i murpuss.
Merknad: Oppkant på membran ved dør er ikke kontrollert pga. terrassebord.
Beskrivelse: Sydvest-vendt takterrasse på ca. 26 m^2 med adkomst fra kjøkken. Eier opplyser at det ble utført ny papp i 2011. Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Jevnlig tilsyn anbefales.
Anbefalte tiltak:
Manglende dokumentasjon av faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes. Overflatebehandling anbefales. Jevnlig tilsyn av fall/avrenning anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

Vinduer og dører:
Oppsummering
TG2: Karmer er værslitte utvendig.
Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering. De vinduer/dører som ikke er byttet i 2020: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.
TG1: Kosmetiske skader på innerdør til bad.
Beskrivelse: Terrassedør i kjøkken fra 2020. Vindu/balkongdør i stue er fra 1989. Vindu i soverom er byttet i nyere tid, men alder er ukjent da stempel ikke er synlig. Innerdører med ukjent alder.
Anbefalte tiltak:
Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Oppsummering
TG2: Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.
TG1: Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Oppsummering
Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.
Merknad: Ved innsetting av ildsted må det benyttes håndverkere med kompetanse samt dokumentere arbeidet. Forhøre seg med styret om hvordan arbeidet skal gjennomføres.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning
TG2: Fuktsvelling i underkant av benkeplate og til innkassing av røropplegg.
Beskrivelse: Eldre kjøkken med ukjent alder og type. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv. Kjøkken/stålplater på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart med uttrekkbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til terrasse.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Benkeplate/innkassingen til rør fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avløpsrør
Oppsummering
TG2: Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Beskrivelse: Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Anbefalte tiltak:
Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger
Oppsummering
TG2: Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Manglende montert rørklemmer til vannledninger i benkeskap. Manglende godkjent hendel til stoppekran i kjøkken. Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved
eventuell lekkasje.
Beskrivelse: Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert i luke i himling i bad og i benkeskap i kjøkken. Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak:
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av

sameiet/borettslaget er nært forestående. Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak. Det anbefales å bytte stoppekran med godkjent hendel. Rørklemmer bør monteres for å unngå rørbrudd.

Vannbåren varme
Oppsummering
TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Anbefalte tiltak:
Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Ventilasjon
Oppsummering
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Beskrivelse: Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm kun i soverom.
Anbefalte tiltak:
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom:
Bad Oppsummering av overflater
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg. Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m^2 og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Mindre kosmetiske skader i underkant av dørblad.
Beskrivelse: Badet er fra 2014 utført av Alna Entreprenør AS iht. opplysninger i fra eier.
Anbefalte tiltak overflater:
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
Oppsummering av ventilasjon
TG2: Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TG-IU

Elektrisk
Oppsummering
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik. Disse ble utbedret av AS Watt datert 27.03.2025 ved fremlagt samsvarserklæring.
Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Dette er en forenklet

kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmesentral:
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder:
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad
Oppsummering av fukt: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Fullstendig tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Oppsummering:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna entreprenør AS Totalrenovering av badet, med rør, avløp, membran, sluk, tettesjikt 2014.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Entreprenør AS Sveisemembran i gulv og smøremembran på vegg, Våtromsplater på én vegg samt nytt sluk. Alt i 2014.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Entreprenør AS - 2014

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Terrassegulv skiftet i 2011 av faglært

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A/S Watt - utbedret kontroll fra Elvia - 27.03.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Elvia - Saksnummer: 5439463

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Entreprenør AS - 2014 Arbeid på rør på bad gjort under totalrenovering av bad.
Vinderen Rør - 2021 Kontroll av rør på kjøkkenet, med bytte av avløpsrør til vask.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: En sprekk på den lille balkongen

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Utbedret av A/S Watt i mars 2025

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekk på den lille balkongen

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært observert rotter ute ved søppelområdet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Anticimex 07.01.2022 i

salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave Anticimex 2022 - samme areal.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Sørkedalsveien 10: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202453451

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja
Beskriv: Arbeid på T-banen i forbindelse med nytt spor fra Fornebu

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Fasaderehabilitering 2026 - husleien er allerede oppjustert med 40%, men kan påkomme noen ekstra innbetalinger

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Alle hvitevarer og garderobeskap.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorovn
- Gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 499,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett 150,00

Felleskostnader 6 349,00

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker bl.a: betjening av felles lån, drift, vedlikehold, vaktmester, trappevask, renovasjon, gårdsforsikring og kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 522 978,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 6 091 913,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sørkedalsveien 5, orgnr. 971277513

Om sameiet

Sameiet er et kombinert sameie som består av 40 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner i henhold til seksjonseringsbegjæring. Sameiet har videre to næringsseksjoner, registrert under sameiets seksjoner som snr 49 og snr 50. Disse er seksjonert under Sameiet Sørkedalsveien 3 med organisasjonsnummer 971 273 011 og innbetaler felleskostnader til Sameiet Sørkedalsveien 5 da de fysisk tilhører sameiets bygningsmasse.

Hjemmeside: sorkedalsveien5.herborvi.no.

Sameiet har fellesvaskeri.

Sameiet har etablert bergvarme.

Større vedlikeholdsprosjekter

- Nivåmåling av bygget
- Ny 4G sender for kommunikasjon til vaktsentral i heisene.
- I forkant av møteinnkalling mottok styret en vedlikeholdsrapport fra OPAK som

fortsatt er under styrebehandling. Rapporten avdekket behov for å gjennomføre prosjekter på fasade og soilrør innenfor henholdsvis en tre og femårs periode. Styret jobber med å lage en handlingsplan for å prioritere prosjektene og hvilken finansieringsmulighet vi har. Vi vil da publisere rapporten i sin helhet med vår anbefaling sammen med en innkalling til et beboermøte for å få tilbakemeldinger for hvordan dette skal budsjetteres og finansieres. Vi kommer med dette i løpet av sommeren.

Fra styreleder:
Sameiet skal gjennomføre fasaderehabilitering til sommeren, vindu, fasade, rekkverk på balkong. Det er budsjettert med 2m i innskudd fordelt på seksjonseierene. Det kan likevel bli høyere og lavere innskudd. Dagens felleskostnader er lagt opp til å håndtere full låneramme og normale vedlikeholdskostnader, slik at felleskostnader vil ikke øke for store vedlikeholdsprosjekter. Det skal gjennomføres soilrør innen 5 år.

Det må derfor forventes innskudd eller økt fellesgjeld som en følge av sameiets vedliekholdsplaner.

Gjennomført vedlikehold og rehabilitering
2023-2024 Igangsatt arbeid for overvåkningskamera
2023-2024 Utdeling av røykvarslere til boligseksjoner
2023-2024 Heisdører 1. etg.
2023-2024 Koblet trykk-kar av varmesløyfe
2021 Kontroll VVS
2021 Kontroll av elektrisk anlegg
2020 Etablert bergvarme
2018 Ny sirkulasjonspumpe til fyrrommet
2016 Oppussing av toaletter
2016 Vann/avløp
2016 Brannvern
2015 Rørinspeksjon
2015 Nye heiser
2014 Drenering rundt hele bygget.
2014 Montering av lysgrav i fortau ved oppgang
2013 Forprosjekt heisrehabilitering
2013 Avløpsrør
2013 Fuget sprekker
2013 Nytt callinganlegg
2012 Utskifting av termostater
2012 Vaskeri
2005 Omlagt tak
2005 Soilrør
2002 Fasaderehabilitering
1990 Vinduer

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 66 011,-pr. 15.07.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208018442
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 2 834 220,00
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Type rente: Flytende rente

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208371207
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 1 552 450,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208371207
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 1 533 886,00
Innfrielsesdato: 30.06.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208018442
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 2 817 191,00
Innfrielsesdato: 30.03.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Fellesformue

Kr 1 438,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 258 745,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 12 481 799,-

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på dyr, kan styret beslutte å forby dyrehold dersom det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93084032

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 002 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt til annonserte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Meget ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen med alt av servicetilbud som forretninger, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Colosseum senter med blant annet Meny, vinmonopolet og flere servicetilbud rett over gaten. Kort vei til Bogstadveien med forretninger, kaféer, restauranter, treningssentre og andre servicefunksjoner. Kort vei til t-bane, trikk og buss med forbindelse til hele Oslo og til marka. Frognerparken, Frognerbadet og Frogner Stadion ligger i umiddelbar nærhet med sine fantastiske tur og rekreasjonsmuligheter. EVO treningssenter i umiddelbar nærhet, og SATS Colosseum et steinkast unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1937. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ifølge takstmann: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Tettet igjen en døråpning inn til soverom fra kjøkken. Kott (tilleggsdel) i entre/gang er medtatt som innebygd skap (hoveddel) på befaringstidspunktet. Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående byggesaker:

Sørkedalsveien 5A - Rehabilitering av fasadeelementer
Saksnummer: 202551339 - Byggesak
Mottatt sak: 14.02.2025
Status: Tillatelse gitt

Sørkedalsveien 5 - Utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202552794 - Byggesak
Mottatt sak: 28.03.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Sørkedalsveien 6 - Hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon
Saksnummer: 202457840 - Byggesak
Mottatt sak: 28.06.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen skal bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her: https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Saksnummer 201407126: Majorstuen knutepunkt og sporområde - Etter offentlig ettersyn - Knutepunktutvikling, transformasjon, styrking av grøntdrag og bekkeåpning.

Ruter foreslår å omregulere Majorstuen sporområde og knutepunkt fra trafikkområde til sentrumsformål, bolig, park, torg, trikk, forretning, kontor, bevertning, kultur, barnehage mm. for å styrke kollektivknutepunktet med en variert arealbruk. Det er en forutsetning for planforslaget at ny Majorstuen stasjon etableres under bakken. Det foreslås ca. 460 boliger. To høyhus som tilsvarer 17 etasjer ligger bak Majorstuhuset. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert til bevaring.

202111789 - Reguleringssak (Ny Majorstuen T-baneknutepunkt - Sørkedalsveien 13 med flere - Teknisk infrastruktur (stasjon))
Planskisse som viser ny løsning for stasjon med fire spor i ett plan. Snitt gjennom stasjon med fire spor i ett plan. På stasjonen vil det være to adskilte stasjonshaller.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/38/257/41:
16.08.1937 - Dokumentnr: 8659 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.1937 - Dokumentnr: 9739 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.1956 - Dokumentnr: 2135 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om septiktank m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1961 - Dokumentnr: 14834 - Erklæring/avtale
ANG TAKREKLAME
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Korrekt dok.nr. er iht gammel grunnbok og pantebokskopi: 14834/1961
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:257
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1985 - Dokumentnr: 47554 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER
75% AV FØRSTE TGL. OVERDRAGELSESSUM, SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2018 - Dokumentnr: 480165 - Rettsbok
Saksnr. 16-196348TVI-OTIR/07
Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.2025 - Dokumentnr: 850049 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.08.1985 - Dokumentnr: 47554 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 41
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 570/34605
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 48 SEKSJONER

06.10.1937 - Dokumentnr: 10726 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:63
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

anonymisert form.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 55 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 17 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtale.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 30. juli 2025

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 90215515

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Sørkedalsveien 5A

Sørkedalsveien 5A

Nabolaget Colosseum - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	3 min 0.2 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	15 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	19 min 1.5 km

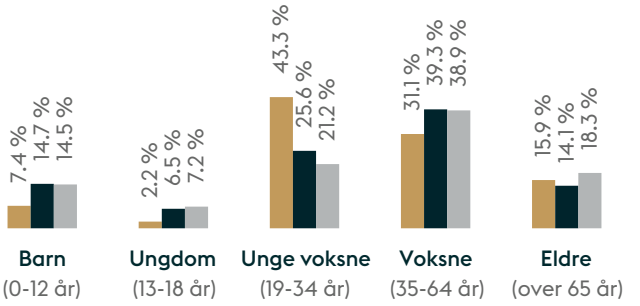
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	4 min 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år)	42 barn	5 min 0.4 km
Thaulow barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min 0.6 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år...	57 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk

Sport

Majorstua skole	4 min
Frognerbadet sandvolleyballban...	8 min
EVO Majorstua	1 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	2 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



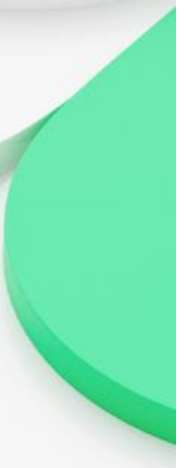
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Sørkedalsveien 5A
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1938
BRA: 54 m^2
BRA-i: 51 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	13	0	4

Supertakst
GNR: 38 BNR: 257 SNR: 41

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Sørkedalsveien 5A
0369 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS 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/33754

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Oppsummering

TG2:
Rustdannelse på rekkverk.
Avflassing av maling i overflate.
Mindre riss i gulvoverflate på balkongen.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Nordøst-vendt balkong på ca. 3m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse kjøkken

Oppsummering

TG2:
Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran.
Avflassing i murpuss.

Merknad: Oppkant på membran ved dør er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Beskrivelse:
Vest-vendt takterrasse på ca. 26 m² med adkomst fra kjøkken.
Eier opplyser at det ble utført ny papp i 2011.
Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Jevnlig tilsyn anbefales.

Anbefalte tiltak

Manglende dokumentasjon av faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.
Overflatebehandling anbefales.
Jevnlig tilsyn av fall/avrenning anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Karmer er værslitte utvendig.
Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering.
De vinduer/dører som ikke er byttet i 2020:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

TG1:
Kosmetiske skader på innerdør til bad.

Beskrivelse:
Terrassedør i kjøkken fra 2020.
Vindu/balkongdør i stue er fra 1989.
Vindu i soverom er byttet i nyere tid, men alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.

TG1:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Merknad: Ved innsetting av ildsted må det benyttes håndverkere med kompetanse samt dokumentere arbeidet. Forhøre seg med styret om hvordan arbeidet skal gjennomføres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2:
Fuktsvelling i underkant av benkeplate og til innkassing av røropplegg.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken med ukjent alder og type. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv. Kjøkken/stålplater på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart med uttrekkbart munnstykke.
Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til terrasse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate/innkassingen til rør fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Manglende montert rørklemmer til vannledninger i benkeskap.
Manglende godkjent hendel til stoppekran i kjøkken.
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke i himling i bad og i benkeskap i kjøkken.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.
Det anbefales å bytte stoppekran med godkjent hendel.
Rørklemmer bør monteres for å unngå rørbrudd.

Vannbåren varme

Oppsummering

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm kun i soverom.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht.
byggebransjens våtromsnorm.
Mindre kosmetiske skader i underkant av dørblad.

Beskrivelse:
Badet er fra 2014 utført av Alna Entreprenør AS iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik. Disse ble utbedret av AS Watt datert 27.03.2025 ved fremlagt samsvarserklæring.
Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Tettet igjen en døråpning inn til soverom fra kjøkken.
Kott (tilleggsdel) i entre/gang er medtatt som innebygd skap (hoveddel) på befaringstidspunktet.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.7.2025

Rapportdato
25.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elen Bente Loe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørkedalsveien 5A, 0369 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **38** Bruksnr: **257** Festenr:
Seksjonsnr: **41** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0601**

Byggeår: **1938** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 6.etasje + kjeller. Heis adkomst. Felles vaskerom, sykkelbod. Bad fra 2014 og eldre kjøkken med ukjent alder. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,64m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,36m i bad. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk i bad og mekanisk avtrekk fra kjøkken. Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon. Fasade er utvendig pusset/malt. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se tilstandsrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Elektriske arbeider i forbindelse med el-kontroll. Utført av AS Watt.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	51	51	0	0	29
Kjellerbod	3	0	3	0	0
Totalt m²	**54**	**51**	**3**	**0**	**29**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	51	51	0	Entre/gang, bad, stue, soverom, kjøkken.	
Totalt m²	**51**	**51**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,12m. Merket 41.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Nordøst-vendt balkong på ca. 3m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Rustdannelse på rekkverk.
Avflassing av maling i overflate.
Mindre riss i gulvoverflate på balkongen.

Til informasjon: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men oppfyller kravet ved byggeår. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Beskrivelse:
Nordøst-vendt balkong på ca. 3m² med adkomst fra stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.2 Balkong, terrasse, platting: Terrasse kjøkken

Type	Takterrasse
Vest-vendt takterrasse på ca. 26 m² med adkomst fra kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det ble utført ny papp i 2011.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ja
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2:
Feil/ ujevnt fall. Vil medføre uheldig ansamling av vann.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse av membran.
Avflassing i murpuss.

Merknad: Oppkant på membran ved dør er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Beskrivelse:
Vest-vendt takterrasse på ca. 26 m² med adkomst fra kjøkken.
Eier opplyser at det ble utført ny papp i 2011.
Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Jevnlig tilsyn anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon av faglig god utførelse for eventuelt tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.
Overflatebehandling anbefales.
Jevnlig tilsyn av fall/avrenning anbefales. Ved negativ utvikling bør tiltak utføres.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører har hvit omramning. Entrédør har ikke påvist merking av lyd - og brannklassifisering.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassedør i kjøkken fra 2020. Vindu/balkongdør i stue er fra 1989. Vindu i soverom er byttet i nyere tid, men alder er ukjent da stempel ikke er synlig. Innerdører med ukjent alder.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Karmer er værslitte utvendig.
Enkelte vindu/balkongdør tar i karm og har behov for justering.
De vinduer/dører som ikke er byttet i 2020:
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Entrédøren/ytterdøren mangler merking for brannklassifisering.

TG1:
Kosmetiske skader på innerdør til bad.

Beskrivelse:
Terrassedør i kjøkken fra 2020.
Vindu/balkongdør i stue er fra 1989.
Vindu i soverom er byttet i nyere tid, men alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer/balkongdør fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales vedr. brannklassifisering. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG2:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter.

TG1:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Tilstandsgrad 2 gis grunnet for eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Merknad: Ved innsetting av ildsted må det benyttes håndverkere med kompetanse samt dokumentere arbeidet. Forhøre seg med styret om hvordan arbeidet skal gjennomføres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Fuktsvelling i underkant av benkeplate og til innkassing av røropplegg.

Beskrivelse:
Eldre kjøkken med ukjent alder og type. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket.
Laminat på gulv. Kjøkken/stålplater på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur som er svingbart med uttrekkbart munnstykke. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Utgang til terrasse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate/innkassingen til rør fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Tettet igjen en døråpning inn til soverom fra kjøkken.
Kott (tilleggsdel) i entre/gang er medtatt som innebygd skap (hoveddel) på befaringstidspunktet.
Bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel i bolig/leilighet er søknadspliktig i plan- og bygningsetaten.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Stue: 2,62m
Soverom: 2,64m
Bad: 2,36m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entre.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2021.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Manglende montert rørklemmer til vannledninger i benkeskap.
Manglende godkjent hendel til stoppekran i kjøkken.
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke i himling i bad og i benkeskap i kjøkken.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak.
Det anbefales å bytte stoppekran med godkjent hendel.
Rørklemmer bør monteres for å unngå rørbrudd.

6.10 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 2025 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det funnet avvik. Disse ble utbedret av AS Watt datert 27.03.2025 ved fremlagt samsvarserklæring.
Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.11 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

TG2 er satt fordi radiatorer og rør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer med røropplegg anbefales jevnlig tilsyn pga. alder.

6.12 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm kun i soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.15 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 19,5x19,5 og flis på vegger 20x40. Malte plater og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med en bredde på 60 cm og glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speilsksp med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran og veggmontert wc.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2014 utført av Alna Entreprenør AS iht. opplysninger i fra eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Merknad: Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht.
byggebransjens våtromsnorm.
Mindre kosmetiske skader i underkant av dørblad.

Beskrivelse:
Badet er fra 2014 utført av Alna Entreprenør AS iht. opplysninger i fra eier.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2014

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2:
Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

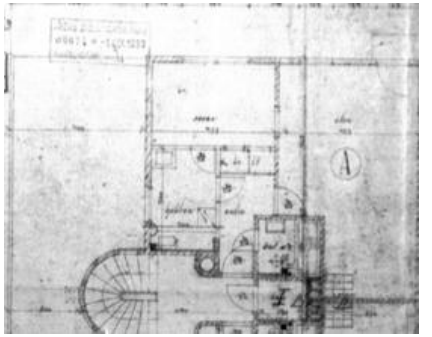
6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

6. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Loe, Elen Bente	9578-5999-4-1214047	2025-07-21 11:50:48

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. jul. 2025

Oppdragsnummer
8-0401/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 5A, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Elen Bente Loe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. mars 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93084032
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna entreprenør AS Totalrenovering av badet, med rør, avløp, membran, sluk, tettesjikt 2014

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Entreprenør AS Sveisemembran i gulv og smøremembran på vegg, Våtromsplater på én vegg samt nytt sluk. Alt i 2014

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Entreprenør AS - 2014

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Terrassegulv skiftet i 2011 av faglært

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A/S Watt - utbedret kontroll fra Elvia - 27.03.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Elvia - Saksnummer: 5439463

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alna Entreprenør AS - 2014 Arbeid på rør på bad gjort under totalrenovering av bad. Vinderen Rør - 2021 Kontroll av rør på kjøkkenet, med bytte av avløpsrør til vask.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: En sprekk på den lille balkongen

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Utbedret av A/S Watt i mars 2025

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Sprekk på den lille balkongen

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært observert rotter ute ved søppelområdet.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport Anticimex 07.01.2022 i salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave Anticimex 2022 - samme areal.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid Sørkedalsveien 10: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202453451

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Arbeid på T-banen i forbindelse med nytt spor fra Fornebu

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Fasaderehabilitering 2026 - husleien er allerede oppjustert med 40%, men kan påkomme noen ekstra innbetalinger

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0401/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Loe, Elen Bente	**2025-07-21**

Identifikasjon

bankID Loe, Elen Bente

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7092
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7092

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Fysiske stemmer:
Fysiske stemmesedler kan sendes pr mail sorkedalsveien5@styrerommet.no eller kontakt styreleder på 95419290 for alternativer.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Remontering av fasadeelementer utført av seksjonseiere.
10. Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt
11. Utbetaling av ekstraordinært styre honorar

12. endring av vedtekt

13. Gjennomføring av renovajon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter .

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder velges som møteleder

Forslag til vedtak

Bendik Kolstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Bendik Kolstad foreslått. Som protokollvitner ble Karl Øivind og Brit Paulsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet 7092.pdf
2. SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5.pdf
3. 7092 Sameiet Sørkedalsveien 5.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret justeres i henhold til KPI fra sist regulering, i 2017. Det medfører en økning på KR 30.000 til KR 130.000.

Styrets innstilling

Honorarer settes til KR. 130.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr 130.000

Sak 7

Vedtektsendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å utvide styret og få bedre diskusjoner ønsker styret å utvide antall varamedlemmer.
Vedtekt 8-1
Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

Godkjennes dette vil de tre varamedlemmene med flest stemmer bli akseptert.

Ny vedtekt blir følgende:
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

Styrets innstilling

Styret ønsker å utvide styret for å bedre diskusjoner og oppfølging av sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtekten endres til at inntil 3 vara medlemmer kan sitte i styret med umiddelbar effekt. Ny vedtekt blir følgende: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets instilling er å stemme for samtlige kandidater og beholde styret gjennom det kommende prosjektet

Roller og kandidater

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

- Bendik Kolstad
  Bendik sitter i dag som styreleder.

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

- Karl Øyvind Brobakk
  Karl Øivind sitter i dag som styremedlem
- Odd Eivind Westin
  Odd Eivind sitter i dag som styremedlem

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Claudia Tambuchu
  Claudia sitter som vara i dag, og har en betydningsfull bakgrunn som arkitekt.
- Ingvild Gulbrandsen
  Ingvil sitter som vara i dag
- Rune Reiret
  Jeg har bodd i sameiet siden mai 2024 i oppgang A leilighet 701.

  Jeg har også jobbet tre år i OPAK, og kjenner bransjen svært godt på kryss og tvers.

  Jeg vil være en god ressurs og ha med seg videre inn i rehabiliteringsarbeidene som står foran sameiet, både for sameiet og min egen del.

Sak 9

Remontering av fasadeelementer utført av seksjonseiere.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med rehabilitering av fasaden, ønsker styret at alt som er montert i dag, skal demonteres på seksjonseiers bekostning i henhold til vedtekt 3-1 (7). Styret ønsker så at alt som seksjonseiere ønsker å sette opp igjen, må godkjennes og søkes til styret på nytt, uavhengig av tidligere innsendte søknader.

Vi har erfart at flere montasje jobber på fasaden og på bygget har medført økt vannskade, sjenanse og blokkerte rømningsveier på brann balkonger. Det er også skilting som ikke er i henhold til utarbeidet skiltplan for blokka eller etter Oslo Kommune sine retningslinjer.

Et resultat av dette er økte vedlikeholdskostnader for sameiet og neglisjering av felles fasade og verdi for eiendommen.

Vedtektene 3-1 (7)
“Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates”

Dersom styret ikke godkjenner søknad om montering, kan dette bli tatt opp for årsmøtet.

Styrets innstilling
For å bevare eiendommen, sikkerheten og estetikken anbefaler vi å stemme for.

Forslag til vedtak
Alt som skal monteres tilbake igjen og nye elementer på utvendig fasade, må søkes styret uavhengig tidligere søknader. Tiltak som er en del av sameiets fasadeprosjekt, og som besluttes og bekostes av sameiet, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Sak 10

Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt å gjennomføre rehabilitering av fasaden på bakgrunn av dens tilstand. Det er stort skadeomfang i betong og synlig armering som er utsatt for rustspreng, råtene vinduer og rekkverk som er rusten i innfestningen på brannbalkongene. Bygget har utett fasade og omfanget er omfattende som reflekteres i prisene styret har hentet inn for rehabilitering.
Prisen vi er tilbydt er på 23 millioner kroner inkludert avvikspåslag etter OPAK sitt forslag på 10-15%.

Under orienteringsmøtet om prosjektet med seksjonseierne 10. april ble det likevel ønsket at styret presente et forslag for årsmøtet om utvidet belåning for å dekke den ekstra kapitalen som kreves- da det kan oppleves som mye å innbetale alt i år, og dermed flytte deler av kapitalinnhenting til neste år.

Vi har derfor sett på hva sameiet kan låne uten å øke felleskostnadene.

Dagens lån:
Heis og bergvarme 2,8
Fasade prosjekt 2024: 1,5

I dag har sameiet en låneramme på 3G (Grunnbeløp) pr. seksjon og 50 seksjoner. Dette tilsvarer ca. 18,3 millioner kroner. Med eksisterende lån, på ca 4,3 millioner kan vi belåne ytterligere 14 millioner før vi overstiger 3G pr seksjon. Med eksisterende kapital og økning av likviditet gjennom prosjektet anslår vi at ca. 7 millioner må kreves inn via ekstraordinær innbetaling og eller økt belåning. Styret vurderte opprinnelig å kreve inn dette via ekstraordinær kapitalinnhenting, men velger å la årsmøte ta standpunkt til belåning utover 3G.

Et minimum av 2 millioner må betales inn kontant uavhengig av alternativene som velges.

Styret har fått godkjent søknad om låneutvidelse av OBOS
Utfallet av årsmøtets avstemning i denne saken vil avgjøre om sameiet øker belåning med 14 mill eller 19,5 mill.

Forslag 1)
Sameiet belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

Total lånebelastning etter dette:

21.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)
2.830.000 for heis og bergvarme

Forslag 2)
Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og ca. 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Total lånebelastning etter dette:
16.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)
2.830.000 for heis og bergvarme

Forslag til vedtak 1
Sameie belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

Forslag til vedtak 2
Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Sak 11
Utbetaling av ekstraordinært styre honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om utbetaling av ekstra styrehonorar.

Det siste året har det vært høy arbeidsbelastning for styret.

Under gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak sist sommer fungerte styreleder som prosjektleder for rehabiliteringen og ferdigstilling av fasaden i 2. etg på restaurant delen. Det medførte betydelig koordinering, informering og befaringer gjennom hele sommeren med seksjonseiere og entreprenør. Det ble samtidig gjort flere befaringer med OPAK for å kartlegge betongkvaliteten og vider behandling av den.

Etter gjennomføring av skadeforebyggende tiltak, har styret videre tatt en aktiv rolle sammen med prosjektleder fra OPAK i utarbeidelsen av resterende fasade rehabilitering denne sommeren. Med dette menes at styret/sameiet er prosjekterende og søker i prosjektet, i motsetning til der en henter tilbud på "funksjon" av ønsket gjennomført prosjekt hvor entreprenør tar all risiko ved beslutninger om løsninger, søknader og utforming.

Et resultat av at styret har en aktiv rolle gjennom økt forberedelser og risikokartlegging, er eierskap i løsningene og effekten det har på seksjonseieren og økonomien. Det medfører lavere kostnader, ettersom det er mindre risiko som prises inn hos entreprenørene gjennom omfang, løsninger og søknader.

En konsekvens av denne aktive rollen har vært betydelig møtevirksomhet i ordinær arbeidstid som har medført at styreleder og en del arbeid på kveldstid. Det er snakk om 12-15 møter med prosjektleder, Byantikvaren, Arkitekter, RIB, tilbudsbefaringer og avklaringer med 1-1,5 times varighet i tillegg til forberedelser for all møtevirksomheten. I tillegg kommer øvrige koordinering, budsjettering, interne besluttningsmøter som krever mange timer utover hva som er forventet av ordinært styrearbeid.

Vedlikeholdsprosjektet er omfattende som følge av stort etterslep, og arbeidets karakter og omfang er å anse utenfor ordinært styrearbeid og daglig drift.

Styrets innstilling
I lys av det som ble gjort i fjor og arbeidet gjort så langt i år med underlaget til prosjektet, ber styret om at det utbetales KR. 85.000 ekstra i honorar.

Forslag til vedtak
Det utbetales KR. 85.000 i ekstra ordinært styre honorar.

Sak 12
endring av vedtekt

Forslag fremmet av:
Knut Andersen, Seksjon 12

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

SUMMARY

Eier av Seksjon 12 - skredderlokalet - Knut Andersen ber om at vedtektsendringer

vedtatt på årsmøtene 2018 og 2024 - mht krav om reduserte bruksrettighetet tiø

30 år for hans kjeller og med senere forslag til evigvarende bruksrett mot å

betale 70.000 - strykes og tilbakeføres til evigvarende bruksrettighet uten

felleskostnader , slik det står i RETTSKRAFTIG TINGRETTSDOM AV 2017. Forslaget i

2024 om at seksjon 12 skulle betale 70.000 for å unngå dette , ble heller ikke

godtatt av seksjon 12, fordi restauranten 49/50 ikke ble berørt, selv om de

hadde samme kjellerkarakteristika. ULOVLIGE

FORSKJELLSBEHANDLING/VEDTEKTSENDRING/ÅRSMØTEVEDTAK. Dette vedtak i 2024 bes

også strøket.

ÅRSAK TIL KRAVENE ER DERFOR BASERT PÅ FLERE TIDLIGERE ALVORLIGE

SAKSBEHANDLINGSFEIL.

KONSEKVENSEN FOR IKKE Å RETTE OPP DETTE, KAN BLI NY RETTSSAK I 2025. EN

TINGRETTSSAK OM SAMME TEMA I 2017 TAPTE SAMEIET 100% MED KOSTNADER 400.000.

BEGRUNNELSER:

A. Styreleder i 2018 hadde ikke hjemmel til å fremme SITT EGET forslag til

vedtektsendring i 2018 som et eget STYREFORSLAG og han burde forhåndsinformert

seksjon 12. DETTE ER ULOVLIG FORSLAG, ULOVLIG ENDRING OG ULOVLIG ÅRSMØTEVEDTAK.

B.Seksjon 12 fikk i 2017 en RETTSKRAFTIG evigvarende bruksrett og bekreftelse på

at kjellerdelen ikke var en del av FELLESAREALER . SE Tingrettsdommen i 2017.

Eierseksjonsloven 2018 pgf 25 omtaler at begrensningen på 30 år gjelder bare

FELLESAREALER OG KJELLEREN TIL SEKSJON 12 - SOM DA IKKE ER FELLESAREALER - ER

DERFOR IKKE BERØRT. SE TINGRETTSDOM 2017 , BYGGTEGNINGER 1935 OG

SEKSJONERINGSTEGNINGER 1985.

C. Endringer i lovverket/ Eierseksjonsloven 2018 har ikke tilbakevirkende kraft

hvis det ikke påpekes der. Det gjør det ikke.

D. Avtaler i 2024 er ikke ufravikelige når de er basert på ULOVLIGHETER OG NÅR

AVTALEGRUNNLAGET IKKE ER JURIDISK RIKTIG.

Seksjon 12 har aldri underskrevet på noen avtale og PROTESTERTE FØR OG PÅ

ÅRSMØTET I 2024 UTEN AT DET HJALP. ADVOKATEN VÅR PÅPEKTE ALDRI AT VI TOK FEIL,

MEN HAN MENTE DET VAR EN RIMELIG MÅTE Å BLI KVITT PROBLEMET PÅ. VI VAR IKKE ENIG

PGA DEN MÅTEN VI BLE BEHANDLET PÅ. FORSKJELLSBEHANDLING.(SE NEDENFOR).

E. FORSKJELLSBEHANDLING. Restauranten 49/50 har samme problematikk mht at

kjelleren.

150 kvm er merket på samme måte som seksjon 12.

DE BLE IKKE BERØRT AV DE ULOVLIGE VEDTEKTSENDRINGER SEKSJON 12 FIKK I 2018.

HVORFOR IKKE ? DET ER GROV FORSKJELLSBEHANDLING!!!!

Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å stemme mot forslaget.

Sist årsmøte presentere Andersen for styret et tilbud om å erverve arealet. Det var enighet om vilkårene i god tid før årsmøtet. Saken fremstår nå svært rotete og uoversiktlig ettersom Andersen jobber mot sitt eget forslag.

Vi forsøker å svare konkret på Andersen/seksjonseier 12 sin punkter:

a)
Saken om endring av vedtekter ble styrebehandlet januar 2018. En hver utsendelse av årsmøter skal også godkjennes av øvrige styremedlemmer.

B)
Seksjon 12 fikk i 2017 medhold om eksklusiv bruksrett, ettersom seksjons begjæringen i 1985 var lovstridig og følgelig ikke en del av hans seksjon. Det følger av eierseksjonsloven §4 at fellesareal er den delen av eiendommen som ikke inngår i en seksjon/bruksenhet. Hadde seksjons begjæringen vært lovlig ville arealet gått under seksjonen som en tilleggsdel.
Derfor var og er ikke kjelleren en del av bruksenheten som en tilleggsdel. Loven før 2018 ga mulighet for å etablere eksklusive bruksretter til seksjonseiere, men for midlertidig bruk.
I 2018 kom det en ny lov som grep inn "evigvarende" bruksretter, som egentlig er midlertidig bruksretter uten avklaringer om oppsigelse. Det følger av §25 sjette ledd at ingen kan få bruksrett over 30 år. Dette medfører at styret i dag ikke kan tillate å gi seksjon 12 arealet med evig bruksrett på noen lovlig måte utenom reseksjonering.

C)
Det følger av eierseksjonsloven §67, siste ledd at dette treffer enhver bruksrett som har lengre levetid enn 30 år. Dette er også etablert rettspraksis.
§67: "Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal (727) som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse."

D)
Avtalen fra sist årsmøte er bindende, ettersom begge varter var kommet til enighet. Det er urimelig at eier av seksjon 12 nå anklager styret for forskjellsbehandling og urimeligheter på bakgrunn av en kontrakt seksjonseier selv har tilbudt. Eier av seksjon 12 skrev til styret at han hadde signert avtalen med påholden penn, og styret brakte saken til årsmøte for godkjenning med forbehold om at man var enige i avtalen og dets innhold. Årsmøte stemte for.

E)
Seksjon 49/50 har ikke samme problematikk da de ikke har forespurt årsmøtet om evigvarende bruksrett. Seksjon 49/50 er derfor ikke relevant i denne saken. Andersen er kjent med denne problemstillingen fra 2017.

Styret er av den oppfattelse at Andersen aldri vil kunne få evigvarende bruksrett på noe lovlig vis slik han forespeiler seg. Den eneste muligheten er å erverve lokalet som en tilleggsdel, noe han fikk gjennomslag for på årsmøtet i fjor og har bedt om ved tidligere henvendelser.

Styret vil samtidig understreke at det ikke er pliktet til å håndheve eller iverksette vedtak eller vedtektsendringer som strider mot gjeldende lovverk.

Styrets innstillinger å stemme mot forslaget om evigvarende bruksrett, da dette medfører ulovlig vedtektsendring og tildeling av fellesarealer mot loven.

Forslag til vedtak

STRYK DE TIDLIGERE ÅRSMØTEVEDTAK I 2018 OG 2024 OG INNFØR I VEDTEKTENE 2025 AT SEKSJON 12 HAR EVIGVARENDE BRUKSRETT TIL KJELLERDELEN . PGA DENS TILSTAND SKAL DET IKKE BELASTES - SOM TIDLIGERE OG IDAG - FELLESKOSTNADER. SEKSJONSEIER 12 HAR VEDLIKEHOLDSPLIKT UNNTATT FOR FELLES RØRINSTALLASJONER. ALT I HHT RETTSKRAFTIG TINGRETTSDOM 2017. ALTERNATIVT VARSLES NY RETTSSAK. ÅRSMØTET GIR IDAG STYRET FULLMAKT TIL Å GJENNOMFØRE EN SLIK RETTSSAK.

Sak 13

Gjennomføring av renovajon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter .

Forslag fremmet av:
Knut Andersen, Seksjon 12

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Omfang av den store renovasjonen og Finansieringen av denne skal godkjennes av Årsmøtet, ikke styret..

FINANSIERING.

Det er mange i sameiet som f.eks har fordel av egenfinansiering ved egenkapital og egne lån istedet for Fremmedfinansiering.. For den enkelte er det da - å velge mellom sameielån eller egen finansiering - nødvendig å få vite/få info omstørrelsen på flere av følgende faktorer: Eiertid i fremtiden, bankrenter,merverdiavgift, skatt, inflasjon, verdiendringer, fellesgjeld, felleskostnader. Styret kan derfor ikke velge samme løsning for alle.

OMFANG AV VEDLIKEHOLD/RENOVASJON.

Vedlikeholdsplikten - innkl utskifting - er seksjonseiers/BRUKERS ansvar i mange tilfeller i hht bl.a vedtekter av 2014. Det gjelder spesielt vinduer og dører og innvendige deler av balkong- og terrasser. Omvendt er markiser et sameieansvar , da de var montert som en del av fellesfasaden i 1985 da bygget ble solgt seksjonsvis og de er til nytte for alle i sameiet. De er da et fellesansvar. Eventuelle skader er værrelatert og ting som er falt ned ovenfra fra fasaden.

DET ER DA BEHOV FOR EN STERK SKJEVDELING AV KOSTNADENE.

Styret planlegger å renovere hele fasaden innkl. vinduer og dører. Det er mange seksjoner som har relativt nye vinduer/balkongdører som f.eks hele baksiden. Min butikkfasade er relativ ny og burde behioldes. Vinduer/dører på baksiden likeså

Det er derfor også her behov for skjevdeling av kostnader og der er derfor ikke lov til kun å fordele kostnadenei hht Dagens Eierbrøk. MANGE EIERE MOT BAKSIDEN BLIR SPESIELT BERØRT.

Fasaden til næring burde utføres av egen entreprenør - glassmester - og ikke gjennom hovedentreprenør som allikevel ville engasjere glassmester alikevel med påslag.

Det må derfor lages en ny plan for OMFANG, FINANSIERING OG GJENNOMFØRING som tar mer hensyn til sameierne. Bestemmes på et extraordinært årsmøte så snart som mulig.

KNUT ANDERSEN SEKSJON 12

Styrets innstilling
Styrets innstilling- stem forslag 2.

Det er innenfor styrets ansvar og plikt å utføre nødvendig vedlikehold av byggmassen. Det er viktig å presisere at prosjektet kun tar for seg vedlikehold, 1:1 erstatninger og ingen oppgraderinger utover lovregulerte krav. Heller ingen etterisolering utvidelser eller tilegnelse av ny bygningsmasse er tenkt.

Årsmøtet har mulighet for å overprøve styrets valg av finansiering, ved å nekte å ta opp lån eller begrense

dette. Det vil med føre at alle seksjoner vil få en faktura omgående for forventede kostnader. På bakgrunn av solidaritetsansvaret sameiet har, bærer man sammen risikoen og kostnadene ved at naboen ikke betaler. Med de kostandene som vi har foran oss nå, er det svært uheldig.

Styret har sjekket opp muligheter for IN-Ordning, men for eierseksjonssameier bærer man kostnader i fellesskap, som betyr at du er ansvarlig dersom din nabo ikke befaler for seg. I en situasjon du selv har nedbetalt din gjeld, må du dekke over for naboens kostnader, om de ikke gjør det. En annen ulempe i et eierseksjonssameie er at man må nedbetale 100% av sin egen del om man ønsker å benytte seg av IN-ordningen. Etablering koster 30.000kr og kr. 1.200 per enhet for å opprette.

I henhold til vedtektene skal felleskostnadene fordeles etter brøk, og en skjevfordeling er ikke aktuelt uten tilslutning fra **alle** sameierne (*enighetsvedtekt).* Det vil i praksis være umulig.

Overdragelse av vedlikeholdsansvar av fellesareal fra sameiet til seksjonseiere medfører også enighetsvedtekt. Å tolke vedlikeholdsansvaret dit hen som Andersen gjør, vil være å tolke vedtekten uten for dens juridiske rammer uavhengig av når vedtekten ble innført.

Hva det gjelder de prioriteringene styret har besluttet, så er arbeidene igangsatt på bakgrunn av OPAK sin faglige vurdering av fasadens tilstand, primært TG 2, med unntak av brannbalkong med risiko for liv og helse. Det ble utført brannslukning i sommer for å redusere risiko mot fortau og det som ble gjort var av midlertidig karakter.

Rapportene som ble utført for ett år siden oppsummerer fasade slik:

“Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at det er et større vedlikeholdsetterslep. Dette gjelder spesielt fasader og balkonger hvor det er malingsavflassing og mye løs og dårlig puss. Denne type pusskader vil få en akselererende utvikling dersom det ikke jevnlig gjennomføres vedlikeholdstiltak. For å opprettholde utseende og kvalitet i den forventede brukstiden, må alle fasader kontrolleres regelmessig og vedlikeholdes. Tilsendte dokumenter viser at fasadene ble rehabilitert i 2001. Vinduene har malingsavflassing, stedvis råteskader og er ikke vedlikeholdt på mange år.”

Prosjektet i sommer avdekket større problematikk knyttet til fasade:

* Det er omfattende skade i armeringen på yttervegg som medfører at betong-kaker kan dette ned, og dette har skjedd.
* Noen seksjoner har fuktskader fordi det er sprekker i fasade.
* Vinduene er fra 1991 og er råtne som medfører dårlig isolasjon, kondens, vanskelig å åpne og lukke.
* Det er utført mangelfullt vedlikehold, og med flere vindusutskiftninger gjort i privat regi av ufaglærte som har gitt skader i fasade og fuktinntrenging.

Knut Andersen sin påstand om at hele baksiden har nye balkongdører og vinduer har ingen rot i virkeligheten.

At fasade ble tatt raskt tak i skyldes også en prioritering av sameiets rørsystemer som soilrør og vannrør som er over 90 år, men en forventet levetid på 50-70 år og må tas om 5 år. Skader her er ikke fare for liv og helse, men en vannlekkasje i vannrør under trykk kan likevel skape stor skade.

Styrets innstilling er forslag 2

Forslag til vedtak 1

ÅRSMØTET pålegger styret å utarbeide et nytt forslag som inneholder OMFANGET av kun nødvendig renovasjon som tilfredsstiller myndighetenes krav. Det utarbeides KOSTNADSOVERSLAG med SKJEVDELING av kostnadene fordelt på den enkelte seksjon. BESLUTTNING TAS PÅ EXTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I NÆRMESTE FREMTID. FINANSIERING for den enkelte skal velges av denne og de vil ha EGENFINANSIERING eller FREMMEDFINANSIERING. Beregning av fremtidige FELLESKOSTNADER må da gjøres basert på resultatene over.

Forslag til vedtak 2

Styrets instilling: ÅRSMØTET overlater til styret å bestemme ALT MHT OMFANG AV RENOVASJON, FINANSIERING OG KOSTNADSFORDELING I HHT EIERBRØK.

Styrets årsrapport

Året 2024

Har vært et hektisk år med høy produktivitet. Det som preger året er kartleggingen av sameiets vedlikeholdsbehov de neste 10 årene, utarbeidet av OPAK. Rapporten fra OPAK er et viktig verktøy for styret til å kartlegge økonomi, gjennomføring og vedlikehold de neste årene. Rapporten indikerte først og fremst at sameiet står ovenfor omfattende vedlikehold av fasade på kort sikt og tiltak for å sikre front fasade ble iverksatt få måneder etter rapporten var klar.

Styrets arbeid gjennom 2024-2025

Det ble gjennomført 9 styremøter og en sosial kveld for alle i styret.
- Det ble montert kameraovervåkning i oppgangene og avfallsskuret. Dette har medført at fakturaer på over 30.000kr er tilsendt seksjonseiere i forbindelse med hærverk og skade. Samt 3 politianmeldelser for innbrudd.
- Vi avholdt beboermøte i november for gjennomgang av kommende fasadeprosjekt.
- Dugnad med 9 oppmøte i mai.
- 15-20 informasjonsskriv for stort og smått gjennom året.
- God dialog med Sporveien i forbindelse med diverse prosjekter der.
- Mye oppfølging av festing og sjenerende atferd på fellesarealer.

Forsikringssaker

Vi har gjennom året jobbet med to forsikringssaker, en på utett bygg i C, og for vannlekkasje fra 7. etg. i B. Disse er når ferdige. På slutten av året fikk vi inn ny sak om potensielt utett bygg og vi jobber med kartlegging av årsaken.

Vedlikehold

Arbeidet med front fasade pågikk gjennom sommeren med å sikre balkonger og løse deler av betong samtidig som man utførte tester og kartlegging av betongkvalitet for videre rehabilitering. Denne kartleggingen ga grunn til å prioritere gjennomføring av fasadeprosjekt i 2025 for å stoppe utviklingen av betong og murskader. Prosjektet med sikring av balkonger, ferdigstille fasade i restaurant 2.etg samt reparasjon av utett fasade landet på ca. KR 1.650.000.

Videre har det vært mye møter med OPAK, arkitekter, og internt i styret for å diskutere omfanget av fasaderehabilitering og få på plass søknader, løsninger og muligheter.

Øvrig vedlikehold:

- Sprekk i avløp ble fikset.
- Byttet ut enkelte skrusikringer til automatsikringer for lys i oppgangene.
- Service og vedlikehold av vaskemaskiner.
- Mekanisk reparasjon av hengsler på heisdører 1. etg. som medføre mye stop.
- Utbytte av enkelte armaturer i kjeller.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameietslikviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 70 795.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert utfra estimater for renovasjon av fasade

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader og estimert innkreving av kapital.

Budsjettet er basert på 40 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025 (KR 5.124.000) og budsjettert kapitalinnhenting til fasadeprosjektet (6.259.000).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5
ORG.NR. 971 277 513, KUNDENR. 7092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 362 712	3 088 599	3 096 340	11 383 000
Andre inntekter	3	137 549	12 660	48 000	48 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 500 261**	**3 101 259**	**3 144 340**	**11 431 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 100	-18 200
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-130 000
Avskrivninger	13	-14 361	-14 362	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 747	-10 889	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 160	-106 663	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-50 754	-84 455	-130 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-2 535 588	-426 915	-358 000	-20 649 000
Forsikringer		-323 753	-430 052	-325 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-676 540	-751 229	-739 000	-794 800
Energi/fyring		-310 049	-392 905	-475 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 486	-241 500	-158 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-235 143	-313 528	-224 400	-266 799
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 543 680**	**-2 772 496**	**-2 646 500**	**-22 864 799**
DRIFTSRESULTAT		**-1 043 420**	**328 763**	**497 840**	**-11 433 799**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 242	52 883	52 000	52 000
Finanskostnader	12	-266 567	-201 706	-210 000	-1 100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-215 325**	**-148 823**	**-158 000**	**-1 048 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 258 745**	**179 940**	**339 840**	**-12 481 799**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 258 745	0		
Reduksjon udekket tap		0	179 940		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	22 215	36 576
SUM ANLEGGSMIDLER		**22 215**	**36 576**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		86 209	28 056
Forskuddsbetalte kostnader		105 975	50 743
Andre kortsiktige fordringer		0	12 660
Driftskonto OBOS-banken		103 756	55 948
Sparekonto OBOS-banken		56 714	623
SUM OMLØPSMIDLER		**352 654**	**148 030**
SUM EIENDELER		**374 868**	**184 606**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-4 293 661	-3 034 917
SUM EGENKAPITAL		**-4 293 661**	**-3 034 917**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 386 670	2 865 511
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 386 670**	**2 865 511**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 781	88 999
Leverandørgjeld		197 329	243 771
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Påløpte renter		1 749	18 481
Påløpte avdrag		0	2 761
SUM KORTSIKTIG GJELD		**281 859**	**354 012**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**374 868**	**184 606**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 01.04.2025
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5
Bendik Seierstad Kolstad Karl Øyvind Kielland Brobakk Odd-Eivind F. Westin

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 704 920
Seksjonert lokale	496 512
Kabel-TV	87 040
Internett	72 000
Kapitalinnkalling lokale	2 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 362 712**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Reseksjonering av kjellerbod	70 000
Tilbakeført avsetning 2022	37 183
Tilbakeført for mye innbetalt renovasjon og felleskostnader	-11 984
Opprydding kundereskontro	140
Fellesvaskeri	42 210
SUM ANDRE INNTEKTER	**137 549**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevert til styremøte og styremiddag for kr 5 838, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 747.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-36 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 191
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 754**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bra Arkitekter AS	-58 863
Opak AS	-209 347
XX Entreprenør AS	-1 677 218
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 945 428**
Drift/vedlikehold bygninger	-72 276
Drift/vedlikehold VVS	-278 739
Drift/vedlikehold elektro	-18 233
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 327
Drift/vedlikehold heisanlegg	-183 557
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 394
Kostnader dugnader	-634
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 535 588**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-490 580
Feieavgift	-11 152
Renovasjonsavgift	-174 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-676 540**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 800
Container	-13 567
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 907
Annet driftsmateriale	-8 278
Vaktmestertjenester	-74 950
Vakthold	-17 755
Renhold ved firmaer	-71 271
Snørydding	-23 513
Andre fremmede tjenester	-1 396
Trykksaker	-2
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 838
Andre kontorkostnader	-763
Porto	-106
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 003
Velferdskostnader	-1 395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-235 143**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 076
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 492
Kundeutbytte fra Gjensidige	47 674
SUM FINANSINNTEKTER	**51 242**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-258 667
Renter på leverandørgjeld	-63
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 837
SUM FINANSKOSTNADER	**-266 567**

NOTE: 13

Betalingssystem		
Tilgang 2023	37 023	
Avskrevet tidligere	-7 405	
Avskrevet i år	-7 405	
		22 214
Sykkelskur		
Tilgang 2020	34 785	
Avskrevet tidligere	-27 828	
Avskrevet i år	-6 956	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**22 215**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-14 361**

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS 1		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 906 276	
Nedbetalt tidligere	40 765	
Nedbetalt i år	31 291	
		-2 834 220
Obos-Banken AS 2		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-2 066 000	
Nedbetalt i år	513 550	
		-1 552 450
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 386 670**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H6QOW-OSN2W-JOW1E-EM3IT-N3SE7-O56WP

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-09 08:23:12 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H6QOW-OSN2W-JOW1E-EM3IT-N3SE7-O56WP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 7092 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Kolstad er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

- ☐ For
- ☐ Mot

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

Som fører av protokollen ble Bendik Kolstad foreslått. Som protokollvitner ble Karl Øivind og Brit Paulsen foreslått.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til Kr 130.000

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.

Vedtekten endres til at inntil 3 vara medlemmer kan sitte i styret med umiddelbar effekt. Ny vedtekt blir følgende: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Bendik Kolstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Karl Øyvind Brobakk
- ☐ Odd Eivind Westin

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- ☐ Claudia Tambuchu
- ☐ Ingvild Gulbrandsen
- ☐ Rune Reiret

Sak 9 Remontering av fasadeelementer utført av seksjonseiere.

Alt som skal monteres tilbake igjen og nye elementer på utvendig fasade, må søkes styret uavhengig tidligere søknader. Tiltak som er en del av sameiets fasadeprosjekt, og som besluttes og bekostes av sameiet, omfattes ikke av denne bestemmelsen.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Sameie belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

☐ Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Sak 11 Utbetaling av ekstraordinært styre honorar

Det utbetales KR. 85.000 i ekstra ordinært styre honorar.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 endring av vedtekt

STRYK DE TIDLIGERE ÅRSMØTEVEDTAK I 2018 OG 2024 OG INNFØR I VEDTEKTENE 2025 AT-SEKSJON 12 HAR EVIGVARENDE BRUKSRETT TIL KJELLERDELEN . PGA DENS TILSTAND SKAL-DET IKKE BELASTES - SOM TIDLIGERE OG IDAG - FELLESKOSTNADER. SEKSJONSEIER 12 HAR-VEDLIKEHOLDSPLIKT UNNTATT FOR FELLES RØRINSTALLASJONER. ALT I HHT RETTSKRAFTIG-TINGRETTSDOM 2017. ALTERNATIVT VARSLES NY RETTSSAK. ÅRSMØTET GIR IDAG STYRET FULLMAKT TIL Å GJENNOMFØRE EN SLIK RETTSSAK.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Gjennomføring av renovajon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter .

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ ÅRSMØTET pålegger styret å utarbeide et nytt forslag som inneholder OMFANGET av kun nødvendig renovasjon som tilfredsstiller myndighetenes krav. Det utarbeides KOSTNADSOVERSLAG med SKJEVDELING av kostnadene fordelt på den enkelte seksjon. BESLUTTNING TAS PÅ EXTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I NÆRMESTE FREMTID. FINANSIERING for den enkelte skal velges av denne og de vil ha EGENFINANSIERING eller FREMMEDFINANSIERING. Beregning av fremtidige FELLESKOSTNADER må da gjøres basert på resultatene over.

☐ Styrets instilling: ÅRSMØTET overlater til styret å bestemme ALT MHT OMFANG AV RENOVASJON, FINANSIERING OG KOSTNADSFORDELING I HHT EIERBRØK.

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

Organisasjonsnummer: 971277513
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Kolstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22901**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **987**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **20545**
Antall stemmer mot vedtaket: **1036**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Kolstad foreslått. Som protokollvitner ble Karl Øivind og Brit Paulsen foreslått.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21363**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2525**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20003**
Antall stemmer mot vedtaket: **1578**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18307**
Antall stemmer mot vedtaket: **1578**
Antall blanke stemmer: **4003**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret justeres i henhold til KPI fra sist regulering, i 2017. Det medfører en økning på KR 30.000 til KR 130.000.

Styrets innstilling
Honorarer settes til KR. 130.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til Kr 130.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18008**
Antall stemmer mot vedtaket: **3573**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.

For å utvide styret og få bedre diskusjoner ønsker styret å utvide antall varamedlemmer.
Vedtekt 8-1
Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

Godkjennes dette vil de tre varamedlemmene med flest stemmer bli akseptert.

Ny vedtekt blir følgende:
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

Styrets innstilling
Styret ønsker å utvide styret for å bedre diskusjoner og oppfølging av sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekten endres til at inntil 3 vara medlemmer kan sitte i styret med umiddelbar effekt. Ny vedtekt blir følgende: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19667**
Antall stemmer mot vedtaket: **1914**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets instilling er å stemme for samtlige kandidater og beholde styret gjennom det kommende prosjektet

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bendik Kolstad (20436 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bendik Kolstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karl Øyvind Brobakk (18055 stemmer)
Odd Eivind Westin (19042 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Øyvind Brobakk
Odd Eivind Westin

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingvild Gulbrandsen (16076 stemmer)
Rune Reiret (17553 stemmer)
Claudia Tambuchu (18824 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvild Gulbrandsen
Rune Reiret
Claudia Tambuchu

9. Remontering av fasadeelementer utført av seksjonseiere.

I forbindelse med rehabilitering av fasaden, ønsker styret at alt som er montert i dag, skal demonteres på seksjonseiers bekostning i henhold til vedtekt 3-1 (7). Styret ønsker så at alt som seksjonseiere ønsker å sette opp igjen, må godkjennes og søkes til styret på nytt, uavhengig av tidligere innsendte søknader.

Vi har erfart at flere montasje jobber på fasaden og på bygget har medført økt vannskade, sjenanse og blokkerte rømningsveier på brann balkonger. Det er også skilting som ikke er i henhold til utarbeidet skiltplan for blokka eller etter Oslo Kommune sine retningslinjer.

Et resultat av dette er økte vedlikeholdskostnader for sameiet og neglisjering av felles fasade og verdi for eiendommen.

Vedtektene 3-1 (7)
"Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates"

Dersom styret ikke godkjenner søknad om montering, kan dette bli tatt opp for årsmøtet.

Styrets innstilling
For å bevare eiendommen, sikkerheten og estetikken anbefaler vi å stemme for.

> **Forslag til vedtak:**
> Alt som skal monteres tilbake igjen og nye elementer på utvendig fasade, må søkes styret uavhengig tidligere søknader. Tiltak som er en del av sameiets fasadeprosjekt, og som besluttes og bekostes av sameiet, omfattes ikke av denne bestemmelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17995**
Antall stemmer mot vedtaket: **4355**
Antall blanke stemmer: **1538**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt

Styret har vedtatt å gjennomføre rehabilitering av fasaden på bakgrunn av dens tilstand. Det er stort skadeomfang i betong og synlig armering som er utsatt for rustspreng, råtene vinduer og rekkverk som er rusten i innfestningen på brannbalkongene. Bygget har utett fasade og omfanget er omfattende som reflekteres

i prisene styret har hentet inn for rehabilitering.
Prisen vi er tilbydt er på 23 millioner kroner inkludert avvikspåslag etter OPAK sitt forslag på 10-15%.

Under orienteringsmøtet om prosjektet med seksjonseierne 10. april ble det likevel ønsket at styret presente et forslag for årsmøtet om utvidet belåning for å dekke den ekstra kapitalen som kreves- da det kan oppleves som mye å innbetale alt i år, og dermed flytte deler av kapitalinnhenting til neste år.

Vi har derfor sett på hva sameiet kan låne uten å øke felleskostnadene.

Dagens lån:
Heis og bergvarme 2,8
Fasade prosjekt 2024: 1,5

I dag har sameiet en låneramme på 3G (Grunnbeløp) pr. seksjon og 50 seksjoner. Dette tilsvarer ca. 18,3 millioner kroner. Med eksisterende lån, på ca 4,3 millioner kan vi belåne ytterligere 14 millioner før vi overstiger 3G pr seksjon. Med eksisterende kapital og økning av likviditet gjennom prosjektet anslår vi at ca. 7 millioner må kreves inn via ekstraordinær innbetaling og eller økt belåning. Styret vurderte opprinnelig å kreve inn dette via ekstraordinær kapitalinnhenting, men velger å la årsmøte ta standpunkt til belåning utover 3G.

Et minimum av 2 millioner må betales inn kontant uavhengig av alternativene som velges.

Styret har fått godkjent søknad om låneutvidelse av OBOS
Utfallet av årsmøtets avstemning i denne saken vil avgjøre om sameiet øker belåning med 14 mill eller 19,5 mill.

Forslag 1)
Sameiet belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

Total lånebelastning etter dette:

21.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)
2.830.000 for heis og bergvarme

Forslag 2)
Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og ca. 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Total lånebelastning etter dette:
16.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)
2.830.000 for heis og bergvarme

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameie belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og 12 ekstra felleskostnader til høsten.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: 16612
Antall stemmer for vedtak 2: 5738
Antall blanke stemmer: 1538
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utbetaling av ekstraordinært styre honorar

Forslag om utbetaling av ekstra styrehonorar.

Det siste året har det vært høy arbeidsbelastning for styret.

Under gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak sist sommer fungerte styreleder som prosjektleder for rehabiliteringen og ferdigstilling av fasaden i 2. etg på restaurant delen. Det medførte betydelig koordinering, informering og befaringer gjennom hele sommeren med seksjonseiere og entreprenør. Det ble samtidig gjort flere befaringer med OPAK for å kartlegge betongkvaliteten og vider behandling av den.

Etter gjennomføring av skadeforebyggende tiltak, har styret videre tatt en aktiv rolle sammen med prosjektleder fra OPAK i utarbeidelsen av resterende fasade rehabilitering denne sommeren. Med dette menes at styret/sameiet er prosjekterende og søker i prosjektet, i motsetning til der en henter tilbud på "funksjon" av ønsket gjennomført prosjekt hvor entreprenør tar all risiko ved beslutninger om løsninger, søknader og utforming.
Et resultat av at styret har en aktiv rolle gjennom økt forberedelser og risikokartlegging, er eierskap i løsningene og effekten det har på seksjonseieren og økonomien. Det medfører lavere kostnader, ettersom det er mindre risiko som prises inn hos entreprenørene gjennom omfang, løsninger og søknader.

En konsekvens av denne aktive rollen har vært betydelig møtevirksomhet i ordinær arbeidstid som har medført at styreleder og en del arbeid på kveldstid. Det er snakk om 12-15 møter med prosjektleder, Byantikvaren, Arkitekter, RIB, tilbudsbefaringer og avklaringer med 1-1,5 times varighet i tillegg til forberedelser for all møtevirksomheten. I tillegg kommer øvrige koordinering, budsjettering, interne besluttningsmøter som krever mange timer utover hva som er forventet av ordinært styrearbeid.

Vedlikeholdsprosjektet er omfattende som følge av stort etterslep, og arbeidets karakter og omfang er å anse utenfor ordinært styrearbeid og daglig drift.

Styrets innstilling
I lys av det som ble gjort i fjor og arbeidet gjort så langt i år med underlaget til prosjektet, ber styret om at det utbetales KR. 85.000 ekstra i honorar.

Forslag til vedtak:
Det utbetales KR. 85.000 i ekstra ordinært styre honorar.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 15106
Antall stemmer mot vedtaket: 7244
Antall blanke stemmer: 1538
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. endring av vedtekt

Fremmet av: Knut Andersen, Seksjon 12

SUMMARY

Eier av Seksjon 12 - skredderlokalet - Knut Andersen ber om at vedtektsendringer vedtatt på årsmøtene 2018 og 2024 - mht krav om reduserte bruksrettighetet tiø 30 år for hans kjeller og med senere forslag til evigvarende bruksrett mot å betale 70.000 - strykes og tilbakeføres til evigvarende bruksrettighet uten felleskostnader , slik det står i RETTSKRAFTIG TINGRETTSDOM AV 2017. Forslaget i 2024 om at seksjon 12 skulle betale 70.000 for å unngå dette , ble heller ikke godtatt av seksjon 12, fordi restauranten 49/50 ikke ble berørt, selv om de hadde samme kjellerkarakteristika. ULOVLIGE FORSKJELLSBEHANDLING/VEDTEKTSENDRING/ÅRSMØTEVEDTAK. Dette vedtak i 2024 bes også strøket.

ÅRSAK TIL KRAVENE ER DERFOR BASERT PÅ FLERE TIDLIGERE ALVORLIGE SAKSBEHANDLINGSFEIL.

KONSEKVENSEN FOR IKKE Å RETTE OPP DETTE, KAN BLI NY RETTSSAK I 2025. EN TINGRETTSSAK OM SAMME TEMA I 2017 TAPTE SAMEIET 100% MED KOSTNADER 400.000.

BEGRUNNELSER:

A. Styreleder i 2018 hadde ikke hjemmel til å fremme SITT EGET forslag til vedtektsendring i 2018 som et eget STYREFORSLAG og han burde forhåndsinformert seksjon 12. DETTE ER ULOVLIG FORSLAG, ULOVLIG ENDRING OG ULOVLIG ÅRSMØTEVEDTAK.

B.Seksjon 12 fikk i 2017 en RETTSKRAFTIG evigvarende bruksrett og bekreftelse på at kjellerdelen ikke var en del av FELLESAREALER . SE Tingrettsdommen i 2017. Eierseksjonsloven 2018 pgf 25 omtaler at begrensningen på 30 år gjelder bare FELLESAREALER OG KJELLEREN TIL SEKSJON 12 - SOM DA IKKE ER FELLESAREALER - ER DERFOR IKKE BERØRT. SE TINGRETTSDOM 2017 , BYGGTEGNINGER 1935 OG SEKSJONERINGSTEGNINGER 1985.

C. Endringer i lovverket/ Eierseksjonsloven 2018 har ikke tilbakevirkende kraft hvis det ikke påpekes der. Det gjør det ikke.

D. Avtaler i 2024 er ikke ufravikelige når de er basert på ULOVLIGHETER OG NÅR AVTALEGRUNNLAGET IKKE ER JURIDISK RIKTIG.

Seksjon 12 har aldri underskrevet på noen avtale og PROTESTERTE FØR OG PÅ ÅRSMØTET I 2024 UTEN AT DET HJALP. ADVOKATEN VÅR PÅPEKTE ALDRI AT VI TOK FEIL, MEN HAN MENTE DET VAR EN RIMELIG MÅTE Å BLI KVITT PROBLEMET PÅ. VI VAR IKKE ENIG PGA DEN MÅTEN VI BLE BEHANDLET PÅ. FORSKJELLSBEHANDLING.(SE NEDENFOR).

E. FORSKJELLSBEHANDLING. Restauranten 49/50 har samme problematikk mht at kjelleren.

150 kvm er merket på samme måte som seksjon 12.

DE BLE IKKE BERØRT AV DE ULOVLIGE VEDTEKTSENDRINGER SEKSJON 12 FIKK I 2018.

HVORFOR IKKE ? DET ER GROV FORSKJELLSBEHANDLING!!!!

Styrets innstilling
Styret oppfordrer til å stemme mot forslaget.

Sist årsmøte presentere Andersen for styret et tilbud om å erverve arealet. Det var enighet om vilkårene i god tid før årsmøtet. Saken fremstår nå svært rotete og uoversiktlig ettersom Andersen jobber mot sitt eget forslag.

Vi forsøker å svare konkret på Andersen/seksjonseier 12 sin punkter:

a)
Saken om endring av vedtekter ble styrebehandlet januar 2018. En hver utsendelse av årsmøter skal også godkjennes av øvrige styremedlemmer.

B)
Seksjon 12 fikk i 2017 medhold om eksklusiv bruksrett, ettersom seksjons begjæringen i 1985 var lovstridig og følgelig ikke en del av hans seksjon. Det følger av eierseksjonsloven §4 at fellesareal er den delen av eiendommen som ikke inngår i en seksjon/bruksenhet. Hadde seksjons begjæringen vært lovlig ville arealet gått under seksjonen som en tilleggsdel.
Derfor var og er ikke kjelleren en del av bruksenheten som en tilleggsdel. Loven før 2018 ga mulighet for å etablere eksklusive bruksretter til seksjonseiere, men for midlertidig bruk.
I 2018 kom det en ny lov som grep inn "evigvarende" bruksretter, som egentlig er midlertidig bruksretter uten avklaringer om oppsigelse. Det følger av §25 sjette ledd at ingen kan få bruksrett over 30 år. Dette medfører at styret i dag ikke kan tillate å gi seksjon 12 arealet med evig bruksrett på noen lovlig måte utenom reseksjonering.

C)
Det følger av eierseksjonsloven §67, siste ledd at dette treffer enhver bruksrett som har lengre levetid enn 30 år. Dette er også etablert rettspraksis.
§67: "Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal (727) som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse."

D)
Avtalen fra sist årsmøte er bindende, ettersom begge varter var kommet til enighet. Det er urimelig at eier av seksjon 12 nå anklager styret for forskjellsbehandling og urimeligheter på bakgrunn av en kontrakt seksjonseier selv har tilbudt. Eier av seksjon 12 skrev til styret at han hadde signert avtalen med påholden penn, og styret brakte saken til årsmøte for godkjenning med forbehold om at man var enige i avtalen og dets innhold. Årsmøte stemte for.

E)
Seksjon 49/50 har ikke samme problematikk da de ikke har forespurt årsmøtet om evigvarende bruksrett. Seksjon 49/50 er derfor ikke relevant i denne saken. Andersen er kjent med denne problemstillingen fra 2017.

Styret er av den oppfattelse at Andersen aldri vil kunne få evigvarende bruksrett på noe lovlig vis slik han forespeiler seg. Den eneste muligheten er å erverve lokalet som en tilleggsdel, noe han fikk gjennomslag for på

årsmøtet i fjor og har bedt om ved tidligere henvendelser.

Styret vil samtidig understreke at det ikke er pliktet til å håndheve eller iverksette vedtak eller vedtektsendringer som strider mot gjeldende lovverk.

Styrets innstillinger å stemme mot forslaget om evigvarende bruksrett, da dette medfører ulovlig vedtektsendring og tildeling av fellesarealer mot loven.

Forslag til vedtak:
X Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **1659**
Antall stemmer mot vedtaket: **20473**
Antall blanke stemmer: **1756**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Gjennomføring av renovajon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter .

Fremmet av: Knut Andersen, Seksjon 12

Omfang av den store renovasjonen og Finansieringen av denne skal godkjennes av Årsmøtet, ikke styret..

FINANSIERING.

Det er mange i sameiet som f.eks har fordel av egenfinansiering ved egenkapital og egne lån istedet for Fremmedfinansiering.. For den enkelte er det da - å velge mellom sameielån eller egen finansiering - nødvendig å få vite/få info omstørrelsen på flere av følgende faktorer: Eiertid i fremtiden, bankrenter,merverdiavgift, skatt, inflasjon, verdiendringer, fellesgjeld, felleskostnader. Styret kan derfor ikke velge samme løsning for alle.

OMFANG AV VEDLIKEHOLD/RENOVASJON.

Vedlikeholdsplikten - innkl utskifting - er seksjonseiers/BRUKERS ansvar i mange tilfeller i hht bl.a vedtekter av 2014. Det gjelder spesielt vinduer og dører og innvendige deler av balkong- og terrasser. Omvendt er markiser et sameieansvar , da de var montert som en del av fellesfasaden i 1985 da bygget ble solgt seksjonsvis og de er til nytte for alle i sameiet. De er da et fellesansvar. Eventuelle skader er værrelatert og ting som er falt ned ovenfra fra fasaden.

DET ER DA BEHOV FOR EN STERK SKJEVDELING AV KOSTNADENE.

Styret planlegger å renovere hele fasaden innkl. vinduer og dører. Det er mange seksjoner som har relativt nye vinduer/balkongdører som f.eks hele baksiden. Min butikkfasade er relativ ny og burde behioldes. Vinduer/dører på baksiden likeså

Det er derfor også her behov for skjevdeling av kostnader og der er derfor ikke lov til kun å fordele kostnadenei hht Dagens Eierbrøk. MANGE EIERE MOT BAKSIDEN BLIR SPESIELT BERØRT.

Fasaden til næring burde utføres av egen entreprenør - glassmester - og ikke gjennom hovedentreprenør som allikevel ville engasjere glassmester alikevel med påslag.

Det må derfor lages en ny plan for OMFANG, FINANSIERING OG GJENNOMFØRING som tar mer hensyn til sameierne. Bestemmes på et extraordinært årsmøte så snart som mulig.

KNUT ANDERSEN SEKSJON 12

Styrets innstilling

Styrets innstilling- stem forslag 2.

Det er innenfor styrets ansvar og plikt å utføre nødvendig vedlikehold av byggmassen. Det er viktig å presisere at prosjektet kun tar for seg vedlikehold, 1:1 erstatninger og ingen oppgraderinger utover lovregulerte krav. Heller ingen etterisolering utvidelser eller tilegnelse av ny bygningsmasse er tenkt.

Årsmøtet har mulighet for å overprøve styrets valg av finansiering, ved å nekte å ta opp lån eller begrense dette. Det vil med føre at alle seksjoner vil få en faktura omgående for forventede kostnader. På bakgrunn av solidaritetsansvaret sameiet har, bærer man sammen risikoen og kostnadene ved at naboen ikke betaler. Med de kostandene som vi har foran oss nå, er det svært uheldig.

Styret har sjekket opp muligheter for IN-Ordning, men for eierseksjonssameier bærer man kostnader i fellesskap, som betyr at du er ansvarlig dersom din nabo ikke befaler for seg. I en situasjon du selv har nedbetalt din gjeld, må du dekke over for naboens kostnader, om de ikke gjør det. En annen ulempe i et eierseksjonssameie er at man må nedbetale 100% av sin egen del om man ønsker å benytte seg av IN-ordningen. Etablering koster 30.000kr og kr. 1.200 per enhet for å opprette.

I henhold til vedtektene skal felleskostnadene fordeles etter brøk, og en skjevfordeling er ikke aktuelt uten tilslutning fra **alle** sameierne (*enighetsvedtekt)*. Det vil i praksis være umulig.

Overdragelse av vedlikeholdsansvar av fellesareal fra sameiet til seksjonseiere medfører også enighetsvedtekt. Å tolke vedlikeholdsansvaret dit hen som Andersen gjør, vil være å tolke vedtekten uten for dens juridiske rammer uavhengig av når vedtekten ble innført.

Hva det gjelder de prioriteringene styret har besluttet, så er arbeidene igangsatt på bakgrunn av OPAK sin faglige vurdering av fasadens tilstand, primært TG 2, med unntak av brannbalkong med risiko for liv og helse. Det ble utført brannslukning i sommer for å redusere risiko mot fortau og det som ble gjort var av midlertidig karakter.

Rapportene som ble utført for ett år siden oppsummerer fasade slik:

"Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at det er et større vedlikeholdsetterslep. Dette gjelder spesielt fasader og balkonger hvor det er malingsavflassing og mye løs og dårlig puss. Denne type pusskader vil få en akselererende utvikling dersom det ikke jevnlig gjennomføres vedlikeholdstiltak. For å opprettholde utseende og kvalitet i den forventede brukstiden, må alle fasader kontrolleres regelmessig og vedlikeholdes. Tilsendte dokumenter viser at fasadene ble rehabilitert i 2001. Vinduene har malingsavflassing, stedvis råteskader og er ikke vedlikeholdt på mange år."

Prosjektet i sommer avdekket større problematikk knyttet til fasade:

* Det er omfattende skade i armeringen på yttervegg som medfører at betong-kaker kan dette ned, og dette har skjedd.
* Noen seksjoner har fuktskader fordi det er sprekker i fasade.
* Vinduene er fra 1991 og er råtne som medfører dårlig isolasjon, kondens, vanskelig å åpne og lukke.
* Det er utført mangelfullt vedlikehold, og med flere vindusutskiftninger gjort i privat regi av ufaglærte som har gitt skader i fasade og fuktinntrenging.

Knut Andersen sin påstand om at hele baksiden har nye balkongdører og vinduer har ingen rot i virkeligheten.

At fasade ble tatt raskt tak i skyldes også en prioritering av sameiets rørsystemer som soilrør og vannrør som er over 90 år, men en forventet levetid på 50-70 år og må tas om 5 år. Skader her er ikke fare for liv og helse, men en vannlekkasje i vannrør under trykk kan likevel skape stor skade.

Styrets innstilling er forslag 2

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
ÅRSMØTET pålegger styret å utarbeide et nytt forslag som inneholder OMFANGET av kun nødvendig renovasjon som tilfredsstiller myndighetenes krav. Det utarbeides KOSTNADSOVERSLAG med SKJEVDELING av kostnadene fordelt på den enkelte seksjon. BESLUTTNING TAS PÅ EXTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I NÆRMESTE FREMTID. FINANSIERING for den enkelte skal velges av denne og de vil ha EGENFINANSIERING eller FREMMEDFINANSIERING. Beregning av fremtidige FELLESKOSTNADER må da gjøres basert på resultatene over.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets instilling: ÅRSMØTET overlater til styret å bestemme ALT MHT OMFANG AV RENOVASJON, FINANSIERING OG KOSTNADSFORDELING I HHT EIERBRØK.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3001**
Antall stemmer for vedtak 2: **18580**
Antall blanke stemmer: **2307**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Signaturer:

Bendik Kolstad, møteleder og protokollfører
Dato: ~~15.05.~~25

Karl Øyvind Brobakk, protokollvitne
Dato: 15.05.25

Britt Nina Paulsen, protokollvitne
Dato: _____

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Renate Finnanger Fløan
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: r.floan@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0401/25 . Vår ref.: 7092-1-41 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sørkedalsveien 5
Organisasjonsnr:	971277513
Seksjonseier:	Loe, Elen Bente
Medeier:	
Leilighetsnummer:	41
Adresse:	Sørkedalsveien 5 A, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	41
Gnr.	38
Bnr.	257

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 93084032.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret ønsker kontaktinfo på nye eiere. Hjemmeside: sorkedalsveien5.herborvi.no Fellesvaskeri. Sameiet har to lån i OBOS-Banken (OBOS01 og OBOS02). Lånenummer: 9820.74.27810 og 9820.78.42982. Det er vedtatt på årsmøte 2017 at sameiet inngår avtale om internett med Lynet. Beløp til dekning av TV og internett kreves inn etter nytteprinsippet med lik pris for alle seksjoner. Se protokoll. Sameiet har etablert bergvarme. Felleskostnadene bolig øker 23%, felleskostnader næring øker 13% fra 01.01.2024. Innkreving til kabel-tv avsluttes i juni 2024 da avtalen sies opp.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208371207
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	1 533 886,00
Innfrielsesdato:	30.06.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208018442
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	2 817 191,00
Innfrielsesdato:	30.03.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 499,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	150,00	
Felleskostnader	6 349,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	777,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 044,-
Annen formue:	1 438,-
Gjeld:	66 551,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208371207
Restsaldo:	23 271,01
Kapitalkostnader:	184,92

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208018442
Restsaldo:	42 740,38
Kapitalkostnader:	294,34

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 66 011,39,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bendik Seierstad Kolstad, e-post: sorkedalsveien5@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

Organisasjonsnummer: 971277513
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Kolstad er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22901**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **987**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **20545**
Antall stemmer mot vedtaket: **1036**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bendik Kolstad foreslått. Som protokollvitner ble Karl Øivind og Brit Paulsen foreslått.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21363**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2525**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20003**
Antall stemmer mot vedtaket: **1578**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes av egenkapital]
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18307**
Antall stemmer mot vedtaket: **1578**
Antall blanke stemmer: **4003**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret justeres i henhold til KPI fra sist regulering, i 2017. Det medfører en økning på KR 30.000 til KR 130.000.

Styrets innstilling
Honorarer settes til KR. 130.000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til Kr 130.000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18008**
Antall stemmer mot vedtaket: **3573**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Vedtektsendring: Utvidelse av varamedlemmer fra 2 til 3 personer.

For å utvide styret og få bedre diskusjoner ønsker styret å utvide antall varamedlemmer.
Vedtekt 8-1
Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.

Godkjennes dette vil de tre varamedlemmene med flest stemmer bli akseptert.

Ny vedtekt blir følgende:
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer

Styrets innstilling
Styret ønsker å utvide styret for å bedre diskusjoner og oppfølging av sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtekten endres til at inntil 3 vara medlemmer kan sitte i styret med umiddelbar effekt. Ny vedtekt blir følgende: (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19667**
Antall stemmer mot vedtaket: **1914**
Antall blanke stemmer: **2307**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styrets instilling er å stemme for samtlige kandidater og beholde styret gjennom det kommende prosjektet

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Bendik Kolstad (20436 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bendik Kolstad

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Karl Øyvind Brobakk (18055 stemmer)
Odd Eivind Westin (19042 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karl Øyvind Brobakk
Odd Eivind Westin

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingvild Gulbrandsen (16076 stemmer)
Rune Reiret (17553 stemmer)
Claudia Tambuchu (18824 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingvild Gulbrandsen
Rune Reiret
Claudia Tambuchu

9. Remontering av fasadeelementer utført av seksjonseiere.

I forbindelse med rehabilitering av fasaden, ønsker styret at alt som er montert i dag, skal demonteres på seksjonseiers bekostning i henhold til vedtekt 3-1 (7). Styret ønsker så at alt som seksjonseiere ønsker å sette opp igjen, må godkjennes og søkes til styret på nytt, uavhengig av tidligere innsendte søknader.

Vi har erfart at flere montasje jobber på fasaden og på bygget har medført økt vannskade, sjenanse og blokkerte rømningsveier på brann balkonger. Det er også skilting som ikke er i henhold til utarbeidet skiltplan for blokka eller etter Oslo Kommune sine retningslinjer.

Et resultat av dette er økte vedlikeholdskostnader for sameiet og neglisjering av felles fasade og verdi for eiendommen.

Vedtektene 3-1 (7)
"Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates"

Dersom styret ikke godkjenner søknad om montering, kan dette bli tatt opp for årsmøtet.

Styrets innstilling
For å bevare eiendommen, sikkerheten og estetikken anbefaler vi å stemme for.

> **Forslag til vedtak:**
> Alt som skal monteres tilbake igjen og nye elementer på utvendig fasade, må søkes styret uavhengig tidligere søknader. Tiltak som er en del av sameiets fasadeprosjekt, og som besluttes og bekostes av sameiet, omfattes ikke av denne bestemmelsen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17995**
Antall stemmer mot vedtaket: **4355**
Antall blanke stemmer: **1538**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Økt belåning for finansiering av fasadeprosjekt

Styret har vedtatt å gjennomføre rehabilitering av fasaden på bakgrunn av dens tilstand. Det er stort skadeomfang i betong og synlig armering som er utsatt for rustspreng, råtene vinduer og rekkverk som er rusten i innfestningen på brannbalkongene. Bygget har utett fasade og omfanget er omfattende som reflekteres

i prisene styret har hentet inn for rehabilitering.
Prisen vi er tilbydt er på 23 millioner kroner inkludert avvikspåslag etter OPAK sitt forslag på 10-15%.

Under orienteringsmøtet om prosjektet med seksjonseierne 10. april ble det likevel ønsket at styret presente et forslag for årsmøtet om utvidet belåning for å dekke den ekstra kapitalen som kreves- da det kan oppleves som mye å innbetale alt i år, og dermed flytte deler av kapitalinnhenting til neste år.

Vi har derfor sett på hva sameiet kan låne uten å øke felleskostnadene.

Dagens lån:
Heis og bergvarme 2,8
Fasade prosjekt 2024: 1,5

I dag har sameiet en låneramme på 3G (Grunnbeløp) pr. seksjon og 50 seksjoner. Dette tilsvarer ca. 18,3 millioner kroner. Med eksisterende lån, på ca 4,3 millioner kan vi belåne ytterligere 14 millioner før vi overstiger 3G pr seksjon. Med eksisterende kapital og økning av likviditet gjennom prosjektet anslår vi at ca. 7 millioner må kreves inn via ekstraordinær innbetaling og eller økt belåning. Styret vurderte opprinnelig å kreve inn dette via ekstraordinær kapitalinnhenting, men velger å la årsmøte ta standpunkt til belåning utover 3G.

Et minimum av 2 millioner må betales inn kontant uavhengig av alternativene som velges.

Styret har fått godkjent søknad om låneutvidelse av OBOS
Utfallet av årsmøtets avstemning i denne saken vil avgjøre om sameiet øker belåning med 14 mill eller 19,5 mill.

Forslag 1)
Sameiet belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

Total lånebelastning etter dette:

21.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)
2.830.000 for heis og bergvarme

Forslag 2)
Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og ca. 12 ekstra felleskostnader til høsten.

Total lånebelastning etter dette:
16.000.000 for fasadeprosjekt (inkluderer refinansiering av eksisterende lån på 1,5)
2.830.000 for heis og bergvarme

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Sameie belåner 19,5 millioner kroner. Det vil samtidig være behov for kapitalinnhenting av 2 millioner kroner, som tilsvarer litt mer enn 4,5 måneders felleskostnader som innbetales til høsten.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Sameiet belåner 14,5 millioner kroner og ca. 7 millioner blir hentet inn via ekstraordinær kapitalinnhenting. Det tilsvarer ca 5 ekstra felleskostnader i juni/juli og 12 ekstra felleskostnader til høsten.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: 16612
Antall stemmer for vedtak 2: 5738
Antall blanke stemmer: 1538
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Utbetaling av ekstraordinært styre honorar

Forslag om utbetaling av ekstra styrehonorar.

Det siste året har det vært høy arbeidsbelastning for styret.

Under gjennomføringen av skadeforebyggende tiltak sist sommer fungerte styreleder som prosjektleder for rehabiliteringen og ferdigstilling av fasaden i 2. etg på restaurant delen. Det medførte betydelig koordinering, informering og befaringer gjennom hele sommeren med seksjonseiere og entreprenør. Det ble samtidig gjort flere befaringer med OPAK for å kartlegge betongkvaliteten og vider behandling av den.

Etter gjennomføring av skadeforebyggende tiltak, har styret videre tatt en aktiv rolle sammen med prosjektleder fra OPAK i utarbeidelsen av resterende fasade rehabilitering denne sommeren. Med dette menes at styret/sameiet er prosjekterende og søker i prosjektet, i motsetning til der en henter tilbud på "funksjon" av ønsket gjennomført prosjekt hvor entreprenør tar all risiko ved beslutninger om løsninger, søknader og utforming.
Et resultat av at styret har en aktiv rolle gjennom økt forberedelser og risikokartlegging, er eierskap i løsningene og effekten det har på seksjonseieren og økonomien. Det medfører lavere kostnader, ettersom det er mindre risiko som prises inn hos entreprenørene gjennom omfang, løsninger og søknader.

En konsekvens av denne aktive rollen har vært betydelig møtevirksomhet i ordinær arbeidstid som har medført at styreleder og en del arbeid på kveldstid. Det er snakk om 12-15 møter med prosjektleder, Byantikvaren, Arkitekter, RIB, tilbudsbefaringer og avklaringer med 1-1,5 times varighet i tillegg til forberedelser for all møtevirksomheten. I tillegg kommer øvrige koordinering, budsjettering, interne besluttningsmøter som krever mange timer utover hva som er forventet av ordinært styrearbeid.

Vedlikeholdsprosjektet er omfattende som følge av stort etterslep, og arbeidets karakter og omfang er å anse utenfor ordinært styrearbeid og daglig drift.

Styrets innstilling
I lys av det som ble gjort i fjor og arbeidet gjort så langt i år med underlaget til prosjektet, ber styret om at det utbetales KR. 85.000 ekstra i honorar.

Forslag til vedtak:
Det utbetales KR. 85.000 i ekstra ordinært styre honorar.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 15106
Antall stemmer mot vedtaket: 7244
Antall blanke stemmer: 1538
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. endring av vedtekt

Fremmet av: Knut Andersen, Seksjon 12

SUMMARY

Eier av Seksjon 12 - skredderlokalet - Knut Andersen ber om at vedtektsendringer vedtatt på årsmøtene 2018 og 2024 - mht krav om reduserte bruksrettighetet tiø 30 år for hans kjeller og med senere forslag til evigvarende bruksrett mot å betale 70.000 - strykes og tilbakeføres til evigvarende bruksrettighet uten felleskostnader , slik det står i RETTSKRAFTIG TINGRETTSDOM AV 2017. Forslaget i 2024 om at seksjon 12 skulle betale 70.000 for å unngå dette , ble heller ikke godtatt av seksjon 12, fordi restauranten 49/50 ikke ble berørt, selv om de hadde samme kjellerkarakteristika. ULOVLIGE FORSKJELLSBEHANDLING/VEDTEKTSENDRING/ÅRSMØTEVEDTAK. Dette vedtak i 2024 bes også strøket.

ÅRSAK TIL KRAVENE ER DERFOR BASERT PÅ FLERE TIDLIGERE ALVORLIGE SAKSBEHANDLINGSFEIL.

KONSEKVENSEN FOR IKKE Å RETTE OPP DETTE, KAN BLI NY RETTSSAK I 2025. EN TINGRETTSSAK OM SAMME TEMA I 2017 TAPTE SAMEIET 100% MED KOSTNADER 400.000.

BEGRUNNELSER:

A. Styreleder i 2018 hadde ikke hjemmel til å fremme SITT EGET forslag til vedtektsendring i 2018 som et eget STYREFORSLAG og han burde forhåndsinformert seksjon 12. DETTE ER ULOVLIG FORSLAG, ULOVLIG ENDRING OG ULOVLIG ÅRSMØTEVEDTAK.

B.Seksjon 12 fikk i 2017 en RETTSKRAFTIG evigvarende bruksrett og bekreftelse på at kjellerdelen ikke var en del av FELLESAREALER . SE Tingrettsdommen i 2017. Eierseksjonsloven 2018 pgf 25 omtaler at begrensningen på 30 år gjelder bare FELLESAREALER OG KJELLEREN TIL SEKSJON 12 - SOM DA IKKE ER FELLESAREALER - ER DERFOR IKKE BERØRT. SE TINGRETTSDOM 2017 , BYGGTEGNINGER 1935 OG SEKSJONERINGSTEGNINGER 1985.

C. Endringer i lovverket/ Eierseksjonsloven 2018 har ikke tilbakevirkende kraft hvis det ikke påpekes der. Det gjør det ikke.

D. Avtaler i 2024 er ikke ufravikelige når de er basert på ULOVLIGHETER OG NÅR AVTALEGRUNNLAGET IKKE ER JURIDISK RIKTIG.

Seksjon 12 har aldri underskrevet på noen avtale og PROTESTERTE FØR OG PÅ ÅRSMØTET I 2024 UTEN AT DET HJALP. ADVOKATEN VÅR PÅPEKTE ALDRI AT VI TOK FEIL, MEN HAN MENTE DET VAR EN RIMELIG MÅTE Å BLI KVITT PROBLEMET PÅ. VI VAR IKKE ENIG PGA DEN MÅTEN VI BLE BEHANDLET PÅ. FORSKJELLSBEHANDLING.(SE NEDENFOR).

E. FORSKJELLSBEHANDLING. Restauranten 49/50 har samme problematikk mht at kjelleren.

150 kvm er merket på samme måte som seksjon 12.

DE BLE IKKE BERØRT AV DE ULOVLIGE VEDTEKTSENDRINGER SEKSJON 12 FIKK I 2018.

HVORFOR IKKE ? DET ER GROV FORSKJELLSBEHANDLING!!!!

Styrets innstilling
Styret oppfordrer til å stemme mot forslaget.

Sist årsmøte presentere Andersen for styret et tilbud om å erverve arealet. Det var enighet om vilkårene i god tid før årsmøtet. Saken fremstår nå svært rotete og uoversiktlig ettersom Andersen jobber mot sitt eget forslag.

Vi forsøker å svare konkret på Andersen/seksjonseier 12 sin punkter:

a)
Saken om endring av vedtekter ble styrebehandlet januar 2018. En hver utsendelse av årsmøter skal også godkjennes av øvrige styremedlemmer.

B)
Seksjon 12 fikk i 2017 medhold om eksklusiv bruksrett, ettersom seksjons begjæringen i 1985 var lovstridig og følgelig ikke en del av hans seksjon. Det følger av eierseksjonsloven §4 at fellesareal er den delen av eiendommen som ikke inngår i en seksjon/bruksenhet. Hadde seksjons begjæringen vært lovlig ville arealet gått under seksjonen som en tilleggsdel.
Derfor var og er ikke kjelleren en del av bruksenheten som en tilleggsdel. Loven før 2018 ga mulighet for å etablere eksklusive bruksretter til seksjonseiere, men for midlertidig bruk.
I 2018 kom det en ny lov som grep inn "evigvarende" bruksretter, som egentlig er midlertidig bruksretter uten avklaringer om oppsigelse. Det følger av §25 sjette ledd at ingen kan få bruksrett over 30 år. Dette medfører at styret i dag ikke kan tillate å gi seksjon 12 arealet med evig bruksrett på noen lovlig måte utenom reseksjonering.

C)
Det følger av eierseksjonsloven §67, siste ledd at dette treffer enhver bruksrett som har lengre levetid enn 30 år. Dette er også etablert rettspraksis.
§67: "Eksisterende avtaler om midlertidige eneretter til å bruke fellesareal (727) som kommer i strid med trettiårsbegrensningen i § 25 femte og sjette ledd består, men ikke lenger enn tretti år fra lovens ikrafttredelse."

D)
Avtalen fra sist årsmøte er bindende, ettersom begge varter var kommet til enighet. Det er urimelig at eier av seksjon 12 nå anklager styret for forskjellsbehandling og urimeligheter på bakgrunn av en kontrakt seksjonseier selv har tilbudt. Eier av seksjon 12 skrev til styret at han hadde signert avtalen med påholden penn, og styret brakte saken til årsmøte for godkjenning med forbehold om at man var enige i avtalen og dets innhold. Årsmøte stemte for.

E)
Seksjon 49/50 har ikke samme problematikk da de ikke har forespurt årsmøtet om evigvarende bruksrett. Seksjon 49/50 er derfor ikke relevant i denne saken. Andersen er kjent med denne problemstillingen fra 2017.

Styret er av den oppfattelse at Andersen aldri vil kunne få evigvarende bruksrett på noe lovlig vis slik han forespeiler seg. Den eneste muligheten er å erverve lokalet som en tilleggsdel, noe han fikk gjennomslag for på

årsmøtet i fjor og har bedt om ved tidligere henvendelser.

Styret vil samtidig understreke at det ikke er pliktet til å håndheve eller iverksette vedtak eller vedtektsendringer som strider mot gjeldende lovverk.

Styrets innstillinger å stemme mot forslaget om evigvarende bruksrett, da dette medfører ulovlig vedtektsendring og tildeling av fellesarealer mot loven.

Forslag til vedtak:
X Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **1659**
Antall stemmer mot vedtaket: **20473**
Antall blanke stemmer: **1756**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Gjennomføring av renovajon av Sørkedalsveien 5 er ikke i hht lovverket og vedtekter .

Fremmet av: Knut Andersen, Seksjon 12

Omfang av den store renovasjonen og Finansieringen av denne skal godkjennes av Årsmøtet, ikke styret..

FINANSIERING.

Det er mange i sameiet som f.eks har fordel av egenfinansiering ved egenkapital og egne lån istedet for Fremmedfinansiering.. For den enkelte er det da - å velge mellom sameielån eller egen finansiering - nødvendig å få vite/få info omstørrelsen på flere av følgende faktorer: Eiertid i fremtiden, bankrenter,merverdiavgift, skatt, inflasjon, verdiendringer, fellesgjeld, felleskostnader. Styret kan derfor ikke velge samme løsning for alle.

OMFANG AV VEDLIKEHOLD/RENOVASJON.

Vedlikeholdsplikten - innkl utskifting - er seksjonseiers/BRUKERS ansvar i mange tilfeller i hht bl.a vedtekter av 2014. Det gjelder spesielt vinduer og dører og innvendige deler av balkong- og terrasser. Omvendt er markiser et sameieansvar , da de var montert som en del av fellesfasaden i 1985 da bygget ble solgt seksjonsvis og de er til nytte for alle i sameiet. De er da et fellesansvar. Eventuelle skader er værrelatert og ting som er falt ned ovenfra fra fasaden.

DET ER DA BEHOV FOR EN STERK SKJEVDELING AV KOSTNADENE.

Styret planlegger å renovere hele fasaden innkl. vinduer og dører. Det er mange seksjoner som har relativt nye vinduer/balkongdører som f.eks hele baksiden. Min butikkfasade er relativ ny og burde behioldes. Vinduer/dører på baksiden likeså

Det er derfor også her behov for skjevdeling av kostnader og der er derfor ikke lov til kun å fordele kostnadenei hht Dagens Eierbrøk. MANGE EIERE MOT BAKSIDEN BLIR SPESIELT BERØRT.

Fasaden til næring burde utføres av egen entreprenør - glassmester - og ikke gjennom hovedentreprenør som allikevel ville engasjere glassmester alikevel med påslag.

Det må derfor lages en ny plan for OMFANG, FINANSIERING OG GJENNOMFØRING som tar mer hensyn til sameierne. Bestemmes på et extraordinært årsmøte så snart som mulig.

KNUT ANDERSEN SEKSJON 12

Styrets innstilling

Styrets innstilling- stem forslag 2.

Det er innenfor styrets ansvar og plikt å utføre nødvendig vedlikehold av byggmassen. Det er viktig å presisere at prosjektet kun tar for seg vedlikehold, 1:1 erstatninger og ingen oppgraderinger utover lovregulerte krav. Heller ingen etterisolering utvidelser eller tilegnelse av ny bygningsmasse er tenkt.

Årsmøtet har mulighet for å overprøve styrets valg av finansiering, ved å nekte å ta opp lån eller begrense dette. Det vil med føre at alle seksjoner vil få en faktura omgående for forventede kostnader. På bakgrunn av solidaritetsansvaret sameiet har, bærer man sammen risikoen og kostnadene ved at naboen ikke betaler. Med de kostandene som vi har foran oss nå, er det svært uheldig.

Styret har sjekket opp muligheter for IN-Ordning, men for eierseksjonssameier bærer man kostnader i fellesskap, som betyr at du er ansvarlig dersom din nabo ikke befaler for seg. I en situasjon du selv har nedbetalt din gjeld, må du dekke over for naboens kostnader, om de ikke gjør det. En annen ulempe i et eierseksjonssameie er at man må nedbetale 100% av sin egen del om man ønsker å benytte seg av IN-ordningen. Etablering koster 30.000kr og kr. 1.200 per enhet for å opprette.

I henhold til vedtektene skal felleskostnadene fordeles etter brøk, og en skjevfordeling er ikke aktuelt uten tilslutning fra **alle** sameierne (*enighetsvedtekt)*. Det vil i praksis være umulig.

Overdragelse av vedlikeholdsansvar av fellesareal fra sameiet til seksjonseiere medfører også enighetsvedtekt. Å tolke vedlikeholdsansvaret dit hen som Andersen gjør, vil være å tolke vedtekten uten for dens juridiske rammer uavhengig av når vedtekten ble innført.

Hva det gjelder de prioriteringene styret har besluttet, så er arbeidene igangsatt på bakgrunn av OPAK sin faglige vurdering av fasadens tilstand, primært TG 2, med unntak av brannbalkong med risiko for liv og helse. Det ble utført brannslukning i sommer for å redusere risiko mot fortau og det som ble gjort var av midlertidig karakter.

Rapportene som ble utført for ett år siden oppsummerer fasade slik:

"Innenfor det bygningsmessige er vårt hovedinntrykk at det er et større vedlikeholdsetterslep. Dette gjelder spesielt fasader og balkonger hvor det er malingsavflassing og mye løs og dårlig puss. Denne type pusskader vil få en akselererende utvikling dersom det ikke jevnlig gjennomføres vedlikeholdstiltak. For å opprettholde utseende og kvalitet i den forventede brukstiden, må alle fasader kontrolleres regelmessig og vedlikeholdes. Tilsendte dokumenter viser at fasadene ble rehabilitert i 2001. Vinduene har malingsavflassing, stedvis råteskader og er ikke vedlikeholdt på mange år."

Prosjektet i sommer avdekket større problematikk knyttet til fasade:

* Det er omfattende skade i armeringen på yttervegg som medfører at betong-kaker kan dette ned, og dette har skjedd.
* Noen seksjoner har fuktskader fordi det er sprekker i fasade.
* Vinduene er fra 1991 og er råtne som medfører dårlig isolasjon, kondens, vanskelig å åpne og lukke.
* Det er utført mangelfullt vedlikehold, og med flere vindusutskiftninger gjort i privat regi av ufaglærte som har gitt skader i fasade og fuktinntrenging.

Knut Andersen sin påstand om at hele baksiden har nye balkongdører og vinduer har ingen rot i virkeligheten.

At fasade ble tatt raskt tak i skyldes også en prioritering av sameiets rørsystemer som soilrør og vannrør som er over 90 år, men en forventet levetid på 50-70 år og må tas om 5 år. Skader her er ikke fare for liv og helse, men en vannlekkasje i vannrør under trykk kan likevel skape stor skade.

Styrets innstilling er forslag 2

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
ÅRSMØTET pålegger styret å utarbeide et nytt forslag som inneholder OMFANGET av kun nødvendig renovasjon som tilfredsstiller myndighetenes krav. Det utarbeides KOSTNADSOVERSLAG med SKJEVDELING av kostnadene fordelt på den enkelte seksjon. BESLUTTNING TAS PÅ EXTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I NÆRMESTE FREMTID. FINANSIERING for den enkelte skal velges av denne og de vil ha EGENFINANSIERING eller FREMMEDFINANSIERING. Beregning av fremtidige FELLESKOSTNADER må da gjøres basert på resultatene over.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets instilling: ÅRSMØTET overlater til styret å bestemme ALT MHT OMFANG AV RENOVASJON, FINANSIERING OG KOSTNADSFORDELING I HHT EIERBRØK.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3001**
Antall stemmer for vedtak 2: **18580**
Antall blanke stemmer: **2307**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Signaturer:

Bendik Kolstad, møteleder og protokollfører
Dato: ~~15.05.~~25

Karl Øyvind Brobakk, protokollvitne
Dato: 15.05.25

Britt Nina Paulsen, protokollvitne
Dato: _____

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Sørkedalsveien 5

Organisasjonsnummer: 971277513
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. februar kl. 09:00 til 24. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Claudia Tambusico og Karl Øyvind Brobakk
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Kameraovervåkning på fellesareal

Flere beboere har gjort styret oppmerksomme på gjentatte tilfeller av hærverk på fellesarealer. Dette er noe styret også har erfart over en periode, og vi ser oss nødt til å ta grep. Det siste halvåret har det vært flere hendelser som koster oss mye.

For å liste opp noe:

-Daglig søppel i oppganger som styremedlemmer rydder.

-Hensatte gjenstander i avfallsrom og oppganger

-Enda et tømt pulverapparat i kjellertrapp.

-Ødelagt håndtak på avfallsrom.

-Toaletter som blir rasert og misbrukt.

-Ødelagt dørpumpe på heis.

-Tyveri av sykler i sykkelskur

Dette er ekstrautgifter på godt over 50.000kr. På toppen av det hele mister styret tid til å jobbe med drift og vedlikehold.

Vi har derfor bedt om tilbud på kameraovervåkning i fellesareal for ca. 30.000 i året. Vi tror at det vil gi bedre mulighet for å følge opp det som forårsaker problemer, men også preventivt med hensyn på sikkerhet for alle beboere.

En uformell avstemning på Vibbo resulterte i 24 for kameraovervåkning og 1 mot pr. 12.02.

Styret foreslår å oppdatere vedtektene til:

12-1 Kameraovervåkning
(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser
(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er å stemme for vedtak om kameraovervåkning i fellesarealer.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene oppdateres til følgende: 12-1 Kameraovervåkning (1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser (2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Møteleder: Bendik Seierstad Kolstad /S/
Protokollvitne 1: Claudia Tambusico /S/
Protokollvitne 2: Karl Øyvind Brobakk /S/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sørkedalsveien 5, org. nr. 971 277 513
Gnr. 38, bnr. 257, Oslo kommune

Vedtektene er fastsatt i sameiermøte den 21. april 1999 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31
Korrigert på årsmøtet 14.03.2017
Endret på årsmøte 07.03.2018 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på ekstraordinært årsmøte 24.02.2024 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.
Endret på årsmøte 23.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sørkedalsveien 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.08.1985.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 40 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner i henhold til seksjonseringsbegjæring. Sameiet har videre to næringsseksjoner, registrert under sameiets seksjoner som snr 49 og snr 50. Disse er seksjonert under Sameiet Sørkedalsveien 3 med organisasjonsnummer 971 273 011 og innbetaler felleskostnader til Sameiet Sørkedalsveien 5 da de fysisk tilhører sameiets bygningsmasse.

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

(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. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(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.
- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
- Næringsseksjoner på gateplan må følge utarbeidet skiltplan, samt tilpasse farge på markiser etter fargeplan for bygget. Vinduer på gateplan kan ikke blendes.

(6) Når det gjelder ventilasjon må det tas hensyn til at vi har naturlig ventilasjon. Ingen vifter skal tilkobles felles avtrekk på kjøkken og bad. Kjøkkenvifter skal har kullfilter.

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

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

(9) I dom fra Oslo tingrett, 20. juni 2017 har seksjon 12 eksklusiv bruksrett av kjellerarealet merket med «til s. nr. 12». Dette fremkommer av seksjonseringsbegjæring dagbokført 08.08.1985.

Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

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 og utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

j) Terrassene i 6. etasje har kun adkomst fra tilliggende seksjoner. Da det er boligseksjoner under disse terrassene må takbelegget her ivaretas spesielt. Det påleggs derfor et særskilt bruks- og vedlikeholdsansvar på de til enhver tid eiere av seksjonene 37, 38, 41 og 42.

I hovedtrekk gjelder dette beskyttelse av takbelegget. Styret har utarbeidet en egen bruks- og vedlikehold instruks vedlagt disse vedtekter

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, 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 insekter 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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler i den grad dette ikke kommer i konflikt med vedlikeholdsplikten angitt i 5-1 (2) punkt i).

(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.

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

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

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

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.

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 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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 sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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 regnes flertallet etter sameiebrøken.

(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.

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 vesentlig 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. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.

f) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
i) 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.

11-3 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.

11-4 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.

12-1 Kameraovervåkning

(1) Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder for å kunne forebygge og dokumentere innbrudd, hærverk, voldshendelser, tagging, salg av narkotika og lignende uønskede hendelser

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

13-1 Utleie boder i kjeller

(1) Ledige boder kan leies ut ved behov.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 5

Korrigert den 29.05.01
Korrigert på ordinært årsmøte 28.03.12 og 24.03.14
Endret på ordinært årsmøte 07.03.2018

I. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

II. Overdragelse og fremleie av leiligheter

Overdragelsene og fremleie skal godkjennes av styret, og det skal gis skriftlig beskjed til forretningsfører. Det kan kun opprettes tidsbestemte leiekontrakter. Utleier er ansvarlig overfor sameiet både når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter husordensreglene. Leietaker skal kvittere for at husordensregler er mottatt og gjennomgått.

III. Regler om ro og orden i leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården forøvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Det skal vises hensyn til andre beboere mellom kl. 23.00 og kl.7.00.

Musikkutøvelse må ikke forgå og høytalere må ikke stå høyere på enn nødvendig. Bruk av musikkinstrument, høylydt underholdning eller dans er det normalt ikke anledning til etter kl. 23.00 med mindre naboens samtykke er innhentet.

Det skal i god tid varsles om festlige sammenkomster som nødvendigvis medfører mer støy enn alminnelig.

Støyende oppussing kan kun foregå mellom kl. 8.00 og 22.00 på hverdager mandag til fredag, og mellom kl. 9.00 og 17.00 på lørdager. Det bør vises spesielle hensyn ved jobbing på kvelder og helger. Støyende oppussing skal ikke foregå på søndager, helge- og høytidsdager.

Oppussing skal være varslet ved oppslag i alle oppgangene.
Stenging av vann varsles ved oppslag.
Det skal varsles minst 24 timer i forveien.

Alle nabovarsler skal inneholde informasjon om type hendelse, dato, varighet og kontaktperson. Henges på oppslagstavlen og eventuelt legges i alle postkasser.

Banking eller lufting av tepper, sengeklær, gangtøy eller møbler må ikke skje på balkonger mot Sørkedalsveien eller i vinduer.

Radiatorene må reguleres slik at det kun benyttes den nødvendige varme. Sløsing med varmt vann må ikke finne sted. Hvis radiatorer eller rør fryser i forbindelse med lufting av leiligheten, blir all skade som oppstår i sin helhet å erstatte av vedkommende beboer.

Vannkraner må lukkes forsvarlig etter tapping. Beboerne må sørge for at gjennomgående vannledning ikke fryser til. Skulle dette skje, plikter beboerne å utbedre skader samt svare erstatning. Til vannklosettene benyttes kun klosettpapir.

Fra kl.23.00 - kl.5.00 tas det hensyn ved bruk av dusj og badekar.

Alle stoppekraner skal være merket.

IV. Kjellerne

Kjellergangene kan ikke brukes til lagring av private effekter.
BART LYS MÅ IKKE BRUKES I KJELLER.

Det må kun lagres tørr ved i kjellerbodene.

V. Trappeoppgangene

Ytterdører og utgangsdører mot Sørkedalsveien holdes låst hele døgnet.

Det henstilles til beboerne om å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangene. Barn tillates ikke å leke i oppgangene.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, barnevogner, kasser, bøtter og uvedkommende ting m.v. kan ikke hensettes i trappeoppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer og ikke etterlates i trappeoppgangen.

Skade forårsaket under flytting eller på en annen måte, betales av den leilighetsinnehaver som forvolder skaden.

Sameiet besørger renhold av trappeoppganger og utgangsdørene.

Balkonger
Balkongene er rømningsvei til enhver tid i tilfelle brann. Derfor må det ikke plantes eller settes ting slik at skillevegger mellom leilighetene er blokkert eller ikke kan passeres ved behov.
Iht. § 2-3 i Foreskrift om brannforebyggende tiltak.
Blomsterkasser må plasseres på innsiden av balkongens brystninger.
Det er ikke tillatt å legge ut mat, henge opp fuglenek e.l på balkongene.

VI. Utomhus areal

Utomhus arealet (sykkelområdet, avfallsområdet, samt området bak gården) skal ikke benyttes som lagerplass.
Sykkelstativene skal kun benyttes til dette formål.

VII. Søppel

Søppel må være godt innpakket.
Intet papiravfall skal plasseres utenfor papirkontaineren. Alle pappesker må brettes eller rives opp slik at de opptar så liten plass som mulig. Lokket på papirkontaineren skal kunne lukkes helt etter bruk. Dersom det ikke er mer plass må papir/papp lagres i egen boenheten til neste tømming.

Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Dette gjelder også avfall etter oppussing.

Normalt vil sameiet sette opp en kontainer i gaten hver vår ifm dugnad.

Utrangerte møbler eller andre gjenstander må heller ikke oppstilles i fellesrom. Slike gjenstander kan bli fjernet uten varsel for eiers regning.

VIII. Ominnredningsarbeider, etc.

Ominnredningsarbeider i din boenhet som berører, eller kan berøre, felles installasjoner og andre boenheter i sameiet, må søkes og godkjennes av styret. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg og flytting/riving av vegg (om dette er bærevegg). Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra bygningsteknisk konsulent i den utstrekning angjeldende arbeid kan medføre fare/svekkelse av eiendommen, eller vil berøre VVS-systemer utenfor den enkelte leilighet

Vedlagt følger forslag til søknadsskjema.

IX. Skilting

Skiltingen på dørtelefonanlegget og postkassene skal være ensartet. Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på postkassene og gi beskjed til styret om ønsket navn på ringeklokketablå da styret ajourholder disse. Klistrelapper o.l. vil bli fjernet.

X. Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på dyr, kan styret beslutte å forby dyrehold dersom det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Det må ikke settes ut mat til dyr ute.

XI. Bruk av fellesrom

I fellesrom må det ikke oppstilles husholdningsmaskiner som dypfrysere o.l. Slike maskiner plassert i egne boder må heller ikke tilkobles det felles el-opplegg. Slike maskiner og slik tilkobling vil bli brakt til opphør uten varsel. Fellesrom skal heller ikke benyttes til annet formål enn forutsatt.

I følge brannvesenet skal brannbalkongene holdes i ryddig og ren stand.

XII. Styrets adgang til besiktigelse

Sameiets styre skal etter avtale ha adgang til besiktigelse av en leilighet, dersom det innen angjeldende seksjon kan antas å foreligge forhold som er i strid med sameievedtekter eller husordensregler.

Vedlegg A

Retningslinjer for bruk av vaskeriet og tørkerom
Se også retningslinjer på stedet.

Vaskeriet kan brukes til følgende tider:

Mandag til og med fredag:	7.00 - 22.00
Lørdag:	9.00 - 18.00
Søndag:	12.00 - 18.00

Reservasjon av tid

Det er mulig å reserve tid i vaskeriet. Reservasjonen gjelder den innerste maskinen samt fortrinnsrett til tørketrommelen. Det er mulig å reservere tid 3 uker på forhånd og reservering gjøres ved å sette opp lås på tavle. Nummer på lås er likt med leilighetsnummer. Hvis man ikke har lås kan dette kjøpes fra DSI systemer, telefon 22 65 00 40.

Vaskeriet har et reservasjonssystem, (se retningslinjer på stedet). Reservasjonen gjelder den ene vaskemaskinen (se merking), samt fortrinnsrett til tørketrommelen.

Hvis vasketid er reservert og man skal starte vasking senere enn en time etter reservasjon har startet må man gjøre oppmerksom på dette ved å sette opp en beskjed på tavlen. Hvis ikke kan andre overta perioden.

Dropp-in

Det er anledning til å benytte dropp-in,
Det er anledning til å benytte den ytterste vaskemaskinen uten å reservere time. I tillegg kan den innerste maskinen benyttes uten reservasjon hver kveld mellom 21.00 og 22.00 samt hele lørdager og søndager. Tøy skal tas ut straks maskinen er ferdig. Hvis maskinen er ferdig uten at tøyet er tatt ut kan andre som har behov for maskinen ta ut tøyet. Det er anledning til å benytte tørketrommelen men de som har reservert tid (og derfor har fortrinnsrett til tørketrommelen) kan ta ut tøy fra tørketrommelen også om tørkeprogrammet ikke er ferdig.

Øvrige regler

- Hvis tøy tas ut fra vaskemaskin eller tørketrommel skal det legges på benken.
- Alle maskiner behandles med forsiktighet. Enhver skade som voldes må utbedres og meldes til forretningsfører eller vaktmester snarest.
- Vaskeriet skal alltid forlates i ryddig og rengjort stand. Benker, maskiner etc. skal tørkes av og gulv vaskes ved behov. Søppelbøtte tømmes ved behov.
- Det er ikke anledning til å la tøy, bager og lignende ligge i vaskeriet utover vasketiden. Tøy eller andre gjenstander som ikke er hentet ved vasketidens utløp kan bli fjernet.

Dørene til fellesrom og vaskeri holdes lukket.

Tørkerom

Tørkerommet består av to avlukker. Et eget ventilasjonsanlegg med timer sørger for tørkeluft.
Det er anledning til å låse av tørkeavlukket med egen hengelås.

Vedlegg B

Søknad om endring av boenhet/næringsseksjon

Skal du gjøre vesentlig endringer i din seksjon som berører, eller kan berøre, felles installasjoner og andre seksjoner i sameiet, må du søke om dette. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg og flytting/riving av vegg (om dette er bærevegg).

Vi vil behandle søknaden raskt, så lenge du har gitt alle opplysninger vi trenger. Det er viktig at du venter til godkjenning fra styret foreligger før du setter i gang arbeidet.

Skjema kan returneres elektronisk til styrets e-postadresse:
sorkedalsveien5@styrerommet.net

Trenger du mer plass, bruk gjerne et eget ark.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 5

Beskrivelse av arbeid som skal utføres
Hvilke endringer skal du gjøre i seksjonen? Gi en konkret og fullstendig beskrivelse av søknadspliktige endringer (f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg og flytting/riving av vegg (angi om dette er bærevegg).

Tidspunkt for arbeid
Når er de enkelte arbeidene planlagt utført og ferdigstilt? Hvilke tider på døgnet kommer arbeidet til å foregå? Når på døgnet vil støyende arbeid foregå?

Jeg erklærer at:		
1) Sameiets husordensregler og vedtekter følges under hele arbeidet, særlig mht. støyende arbeid	Ja ☐	Nei ☐
2) arbeidene ikke settes i gang før søknaden er innvilget	Ja ☐	Nei ☐
3) berørte naboer varsles før arbeidet settes i gang	Ja ☐	Nei ☐
4) avfall eller materialer ikke oppbevares i fellesareal	Ja ☐	Nei ☐
5) avfall fra arbeidet ikke kastes i felles avfallsrom	Ja ☐	Nei ☐
6) kjøretøy ikke parkeres i bakgården/utenfor porten uten godkjenning fra styret	Ja ☐	Nei ☐
7) offentlige krav for arbeidet oppfylles eller at det ikke er offentlige krav tilknyttet arbeidet	Ja ☐	Nei ☐
8) alt arbeid utføres fag- og forskriftsmessig	Ja ☐	Nei ☐
9) alt arbeid utføres av autorisert fagpersonell, der dette kreves	Ja ☐	Nei ☐
10) melding sendes til styret når arbeidet er ferdig, eller ved vesentlige endringer i tidsplanen	Ja ☐	Nei ☐
Jeg aksepterer at:		
11) styret har mulighet til å inspisere arbeidet	Ja ☐	
12) jeg har erstatnings- og utbedringsansvaret for de tiltakene som skal gjennomføres	Ja ☐	
13) en eventuell inspeksjon av styret ikke endrer ovennevnte ansvarsforhold	Ja ☐	
14) godkjenning av søknad av styret heller ikke endrer dette ansvarsforholdet	Ja ☐	
15) ved forespørsel fremlegges dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til ovennevnte krav og offentlige krav	Ja ☐	

Entreprenør / håndverker / eget arbeid
Hvilket firma skal du benytte for å gjøre endringene? Har du ikke bestemt deg ennå, sender du inn informasjonen før arbeidet settes i gang. Søknaden er ikke endelig godkjent før dette er sendt inn.
Skal du gjøre arbeid selv, skriv også inn ditt eget navn.

Navn Arbeid	Telefon
Navn Arbeid	Telefon
Navn Arbeid	Telefon
Navn Arbeid	Telefon

Mitt telefonnummer er: _____

Jeg søker herved om tillatelse til å utføre arbeider i seksjonsnummer.: _____.

_____ _____

Dato og sted Signatur

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 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.

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

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

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de 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.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

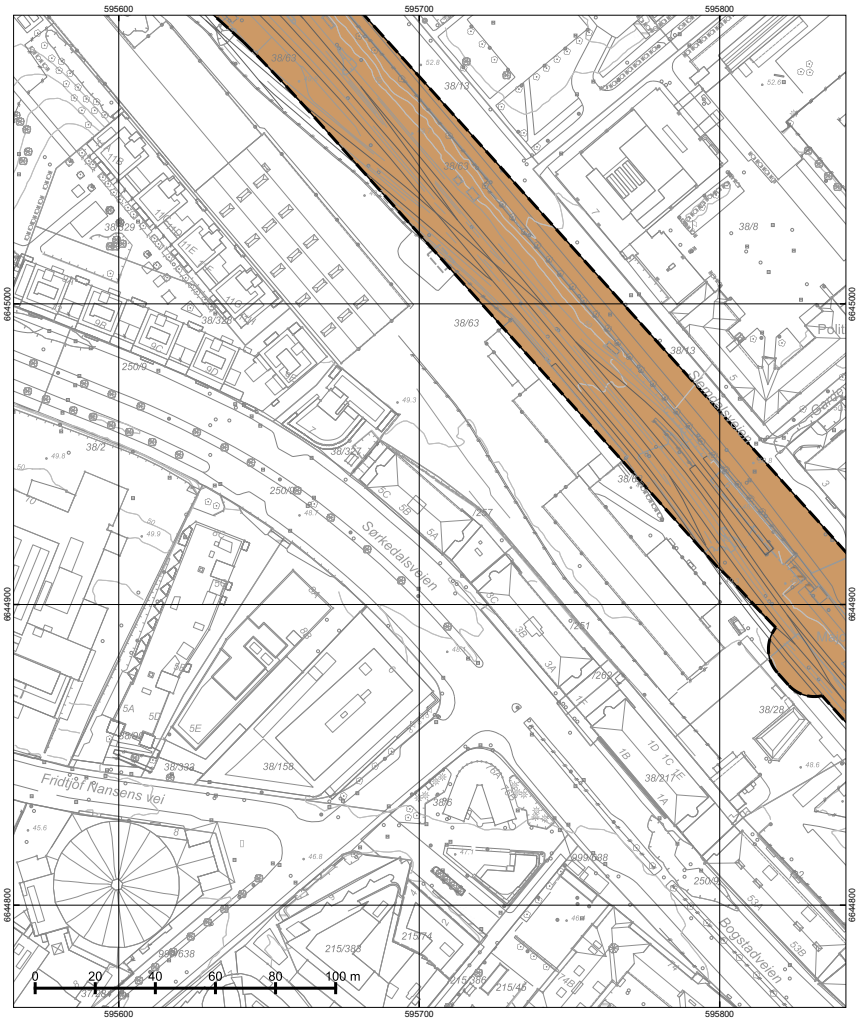
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.

Pgf. 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

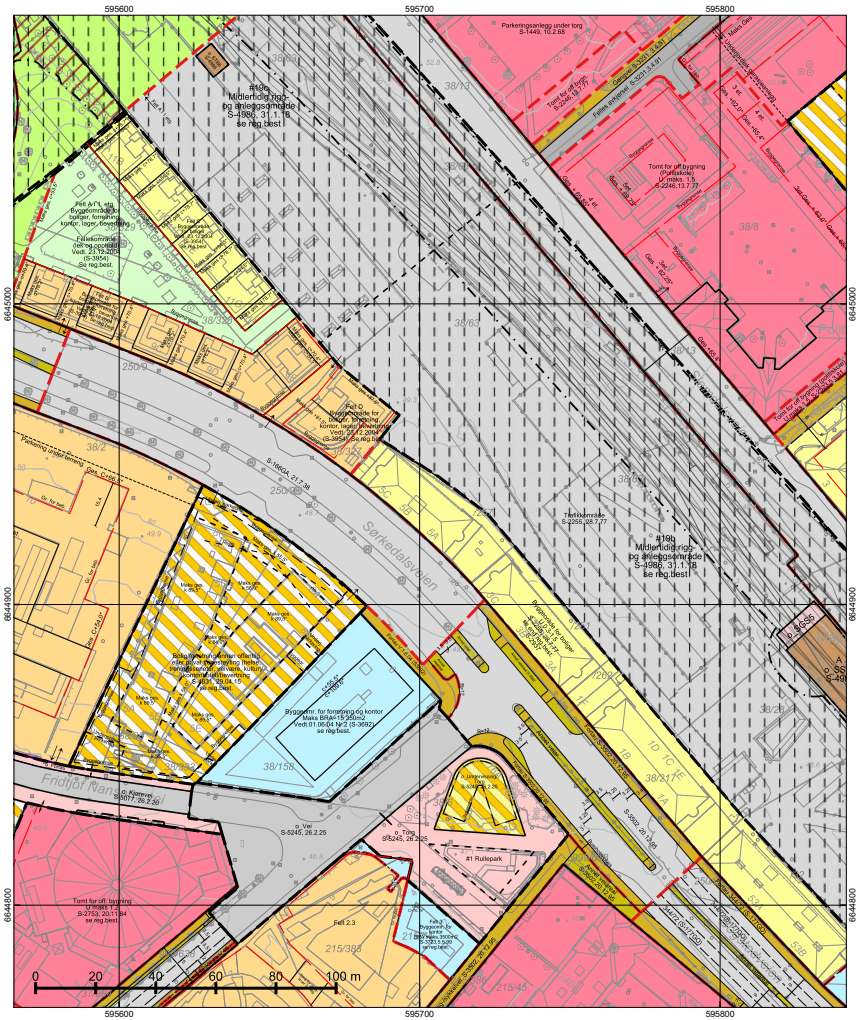
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145745/ 86515662
Deres ref.: 201963
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/257

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145745/ 86515662
Deres ref.: 201963
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/257

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg
- 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
- 3001 - Grønnstruktur

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

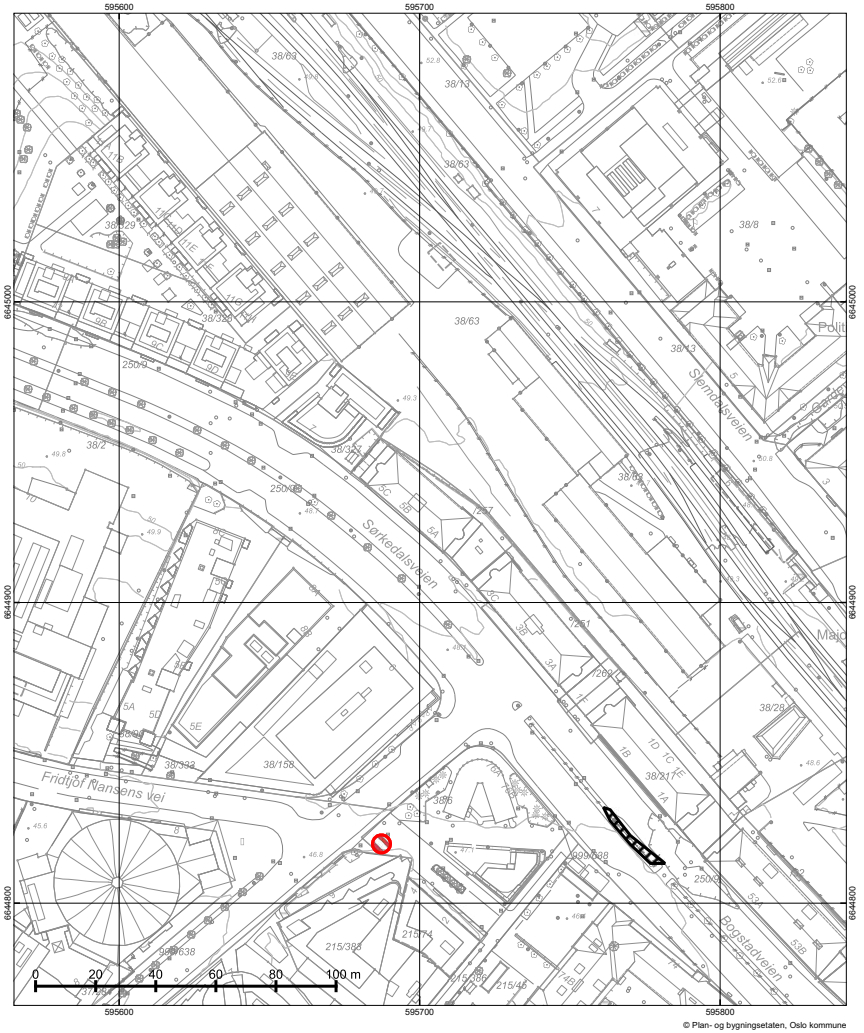
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

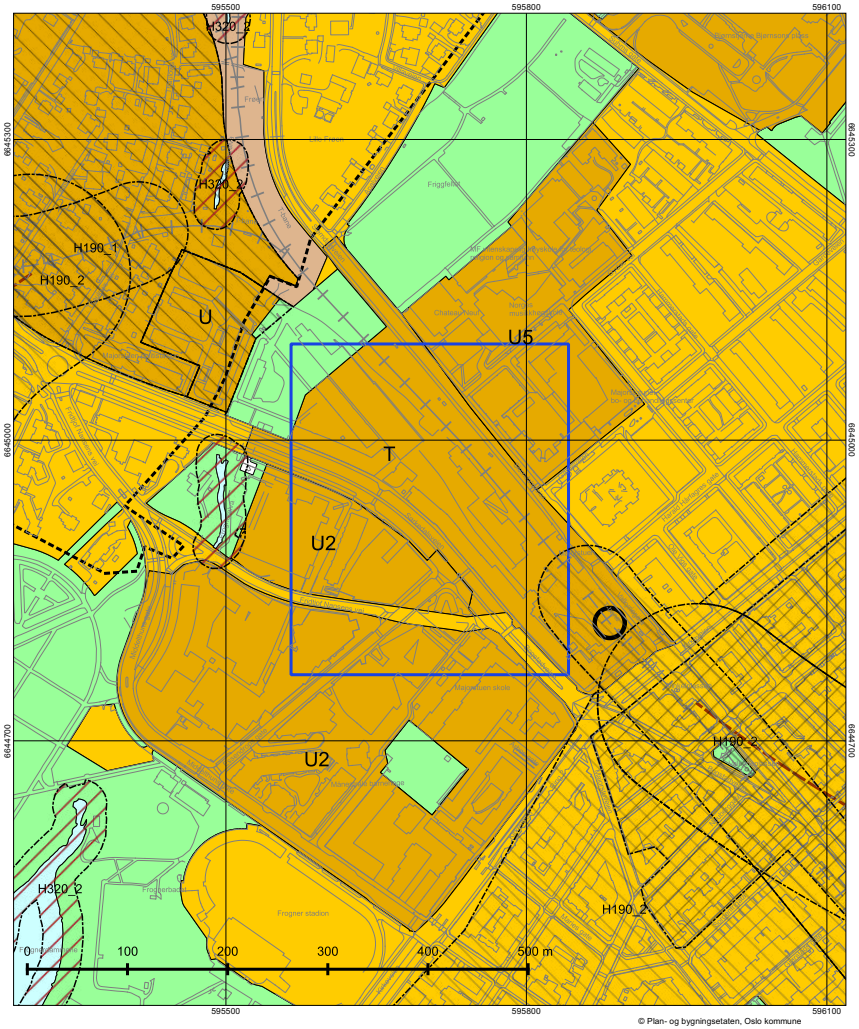
Dato: 15.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145745/ 86515662
Deres ref.: 201963
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/257

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



Oslo

Dato: 15.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145745/86515662
Deres ref.: 201963

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SØRKEDALSVEIEN 5A

Dato: 15.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515662
1555

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 257

Vi viser til bestilling av 20250715 for SØRKEDALSVEIEN 5A.

GNR. 38 BNR. 257

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1937.

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

999 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

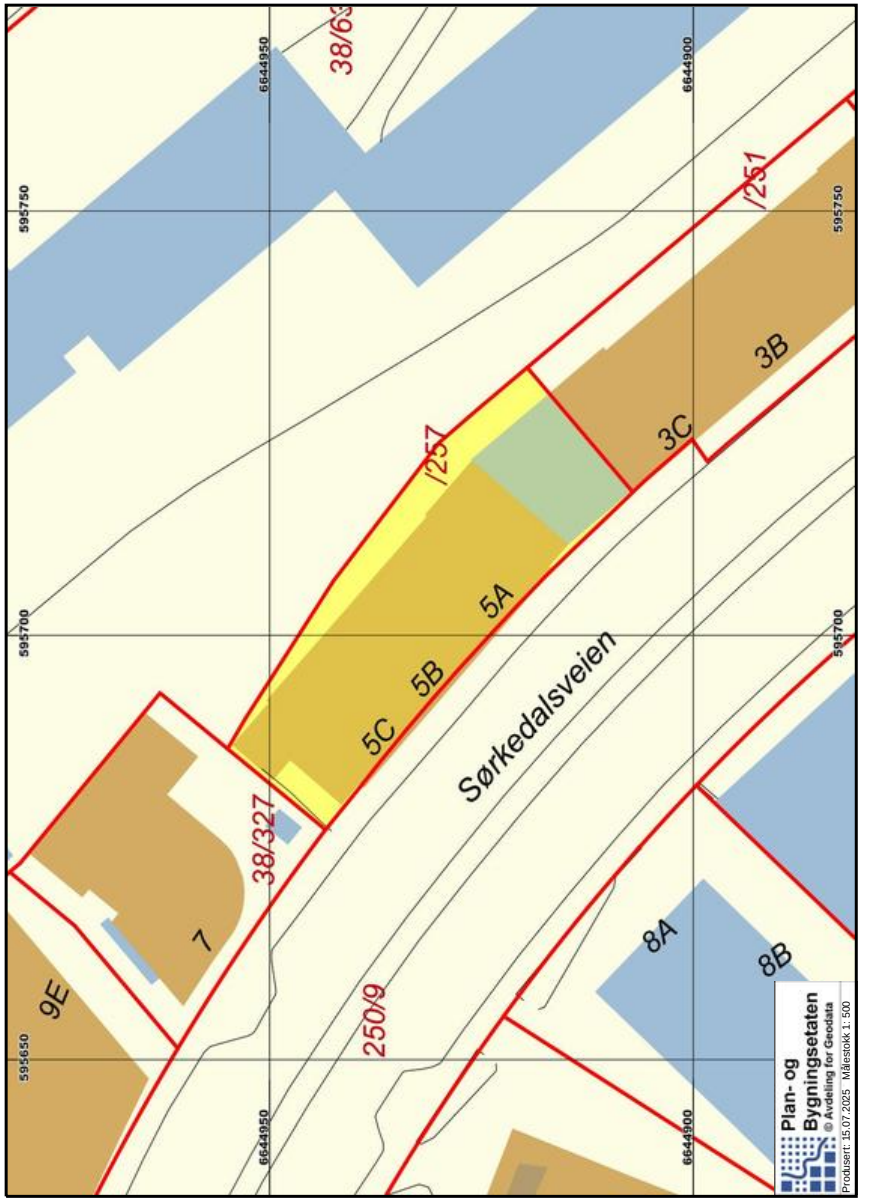
Kristin Tveit
Enhetsleder

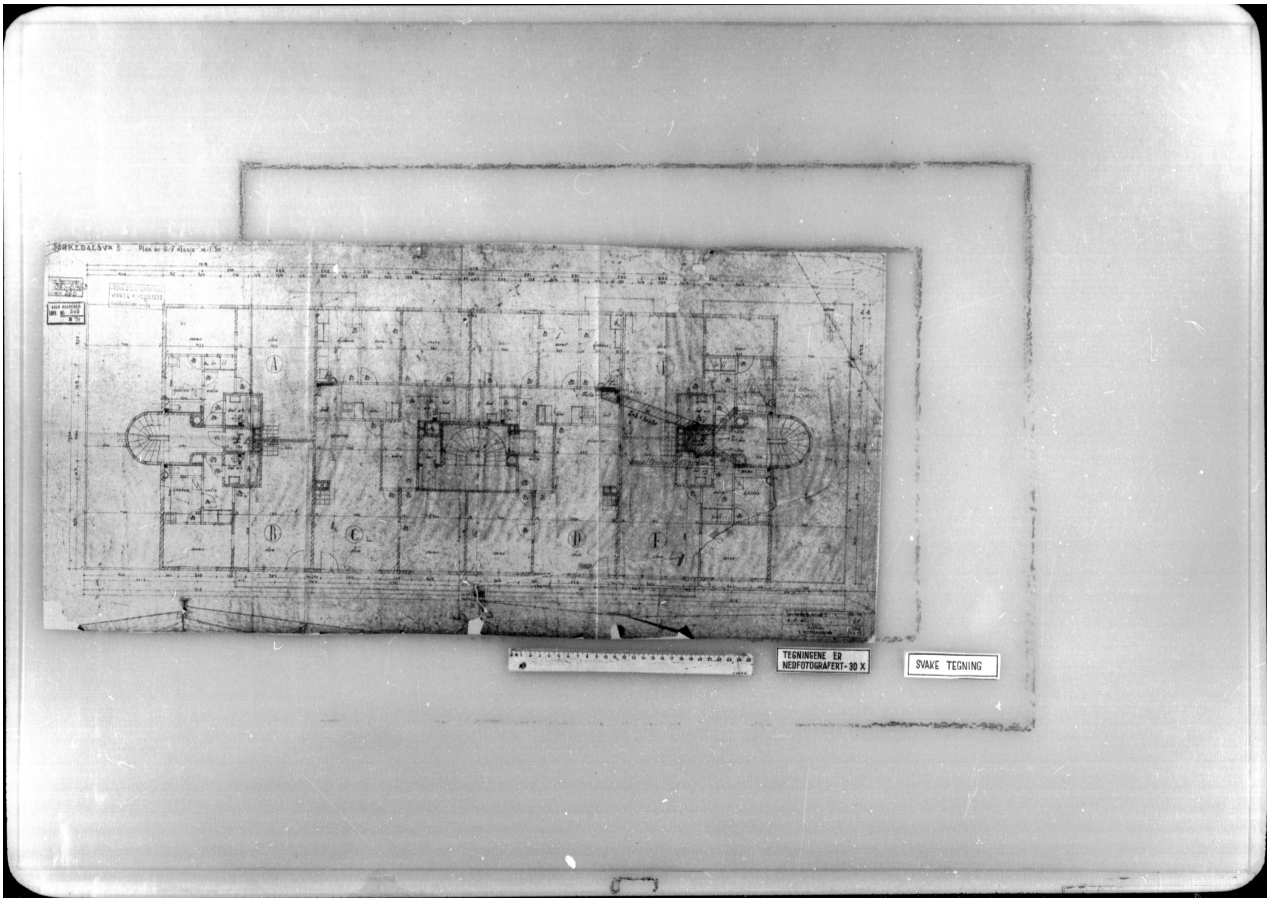
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

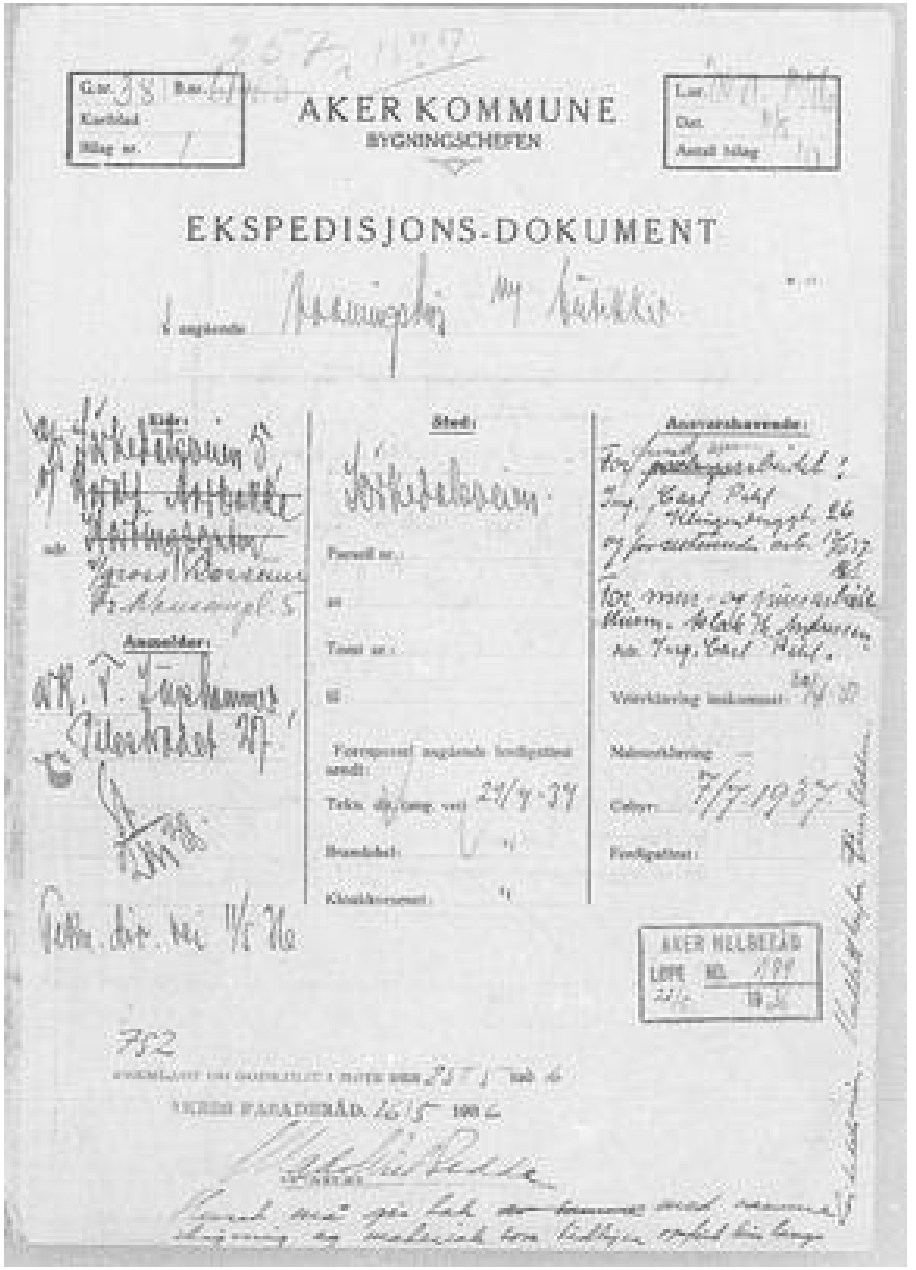
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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




TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 %
SVAKE TEGNING



G.nr. 38 Bnr.
Kartblad
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

Lnr.
Dat.
Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

I anledning

Eier:

Anmelder:

Sted:

Gnr.
Bnr.
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående hvorledes tomten utnyttes:
Tekn. dir./arkg. vet. 24/4-37
Brannfarlig:
Klassifisering:

Ansvarshavende:

Vedrørende innkommet
Nabovarsling
Datert 7/7 1937
Forfulgt ved:

AKER HELSERÅD
LØPE NR.
19

752

UTSKRIFT AV DOMBOKEN SIDE

OSLO RÅDHUS

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0401/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørkedalsveien 5A 0364 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 257, snr 41 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no