NORDVIK

Sørkedalsveien 3C

1(2) soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sørkedalsveien 3C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys, skjermet og pen 2(3)-roms i et populært og ettertraktet område- Varmtvann/fyring inkl. - Vender helt mot bakgård!

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**128 450,-**
Totalpris	**5 212 372,-**
Fellesgjeld	**133 922,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 358,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sørkedalsveien 3C - En lys og hyggelig 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på populære Majorstuen. Boligen holder en gjennomgående pen standard med overflater, gulv og kjøkken fra 2020. Leiligheten har et separat kjøkken, noe som gir mulighet for omgjøring til en 3-roms løsning. Alt av daglige servicetilbud finnes i umiddelbar nærhet, og på sommerstid byr nærliggende Frognerparken på flotte turmuligheter.

Hele leiligheten vender mot bakgård, skjermet og rolig
Flislagt baderom som ble rehabilitert i regi av sameiet i 2010
Romslig soverom med god plass til garderobeløsninger
Vinduer skal i løpet av 2026 byttes i regi av sameiet
Fjernvarme og varmtvann inkl. i felleskostnader
Svært kort vei til buss, trikk og t-bane
Gode lagringsmuligheter
Optimal planløsning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Alternativ plantegning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 52 kvm



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0087/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 3C, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 251, snr 5 i Oslo kommune

Selger
Arne Rustad

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
133 922,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 083 922,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
127 070,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
128 450,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
141 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 212 372,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 225 372,- (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
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Gang, bad, bod 1, stue, soverom, kjøkken og bod 2.
Total BRA: 52 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Medfølgende bod i kjelleren.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje med heisadkomst og inneholder gang, bad, bod 1, stue, soverom, kjøkken og bod 2.

Det medfølger en bod i kjelleren på 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er i følge tidligere salgsoppgave fra 2020. Innredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kullfilterventilator er montert. Tilluft via ventil i vegg.

Bad:
Bad rehabilitert i regi av sameiet i 2010. Baderommet har flislagte overflater med varme i gulv og er utstyrt med skap med glatte fronter, speil over servant, servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Avløpsrør:
Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannbåren varme:
Type: Radiatorer.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av automatsikringer.

Innvendig overflater:
- Gulv: Klikkvinyl (opplysninger hentet fra forrige salgsoppgave).
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,62 meter, målt i stue.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:
- Vinduer: Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Vinduene skal byttes i løpet av 2026.
- Overflater vegger og himling på bad: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Overflater gulv på bad: Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon på bad: Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
- Avtrekk på kjøkken: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Ventilasjon: Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

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

Parkering
I følge selger er det mulig å leie parkeringsplass i nærheten ved XXL.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
En liste over påkostninger/moderniseringer som er gjort med boligen?
- Baderom som ble renovert i regi av sameiet i 2010.
- Nye gulv og overplater 2020.
- I forbindelse med oppussing av fasaden, blir vinduer skiftet i løpet av 2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Badet ble renovert i regi av Sameiet, samtidig som andre bad i bygget.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i regi av Sameiet, samtidig som andre bad i bygget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i regi av Sameiet, samtidig som andre bad i bygget.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade er nå under oppussing i regi av Sameiet, med utvendig isolering og bytte av alle vinduer.

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: Tror det kom en melding på et tidspunkt fra sameiet om at det hadde vært observert skjeggkre i en annen leilighet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 12. mars 2026 ifbm salg.

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?
Tilstandsrapport 12. mars 2026 ifbm salg.

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: Fasade er under oppussing, med utvendig

isolering og montering av nye vinduer ila 2026. Området mot Majorstuen stasjon er under oppgradering.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Fasade er under oppussing, med utvendig isolering og montering av nye vinduer ila 2026.

Bygningssakkyndig
Taksering Norge AS v/ Martin Jensehaugen Sjønnesen

Byggemåte
Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.
- Vinduer med isolerglass, produsert i 1990. Eier opplyser at vinduer skal byttes ut i år, dette i regi av sameiet.
- Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alt på kjøkken følger med: Kjøleskap m/frys, oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, ventilator.

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller av vedlagte vedtekter.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om at han bruker ca. 5000 kWh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 358,- pr. mnd.
Inkluderer: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, oppvarming/varmtvann, nedbetaling av gjeld og bygningsforsikring.

Lån renter/avdrag: 1 024,-

Felleskostnader: 3 177,-
Fibernett: 157,-

Felleskostnadene og fellesgjelden vil øke ytterligere i forbindelse med rehabiliteringsprosjekt av fasade og dører/vindu.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 109 922,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 439 688,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sørkedalsveien 3, orgnr. 971 273 011

Om sameiet
Rehabiliteringsprosjekt av fasade og dører/vindu:
Det har vært mye arbeid og møtevirksomhet ifm rehabiliteringsprosjektet som omfatter total betongrehabilitering og etterisolering av fasade, utskifting av alle vinduer og verandadører, skifte av dekke med etterisolering takterrasser samt bytte av glassbyggerstein. Opak AS er engasjert for å bistå som prosjektleder. Dato for kapitalinnhenting er delt i 2 innbetalinger med 50% av totalen på hver innbetaling. Disse har forfall 15.02.2026 og 15.06.2026. Begge blir betalt av selger. Arbeidet blir utført i 2026/2027.

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

Veggedyr.
Det ble oppdaget veggedyr i enkelte seksjoner fra sensommeren 2024. Dette ble håndtert effektivt, og sameiet er nå fritt for skadedyr. Styret minner om at rask varsling bidrar til å holde situasjonen under kontroll.

Økonomi:
Ved utarbeidelse av budsjett for 2025 besluttet styre å øke felleskostnader med virkning fra 01.01 2025. Dette i sammenheng med generell høy prisstigning samt kraftig økning i kommunale avgifter fra 2025.

Administrasjon av innfrielse av fellesgjeld:
Styret har fremmet et forslag om at sameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i sameiet. De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente. Forslaget ble vedtatt. Dette ble vedtatt på årsmøtet i fjor, men lånet er ikke tatt opp ennå. Når det er utbetalt og prosjektet ferdigstilt, vil avtalen opprettes.

Informasjon fra styreleder/forretningsfører pr. 12.03.2026:
Sameiet er i gang med fasaderehabilitering som en planlagt ferdig ila 2026, med utvendig etterisolering og bytte av dører/vinduer/glassbyggerstein. I denne forbindelse blir sameiets lån refinansiert, og seksjonens andel vil etter oppgradering utgjøre ca. kr 292 000,- , med mulighet for individuell nedbetaling.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 133 922,-pr. 12.03.2026

Sameiet har et lån hos OBOS banken som fordeler seg på følgende måte:

Lånenr.: 98207502510

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 10 725 523,-
Innfrielsesdato: 30.11.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 46 344,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 241 784. Det ble i 2025 budsjettert med et årsresultat på kr. 638 695. Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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

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

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1542375

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 058 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Majorstuen i Oslo, et av byens mest etterspurte boligområder. Området er kjent for sitt urbane preg med klassiske bygårder, hyggelige gater og et stort utvalg av servicetilbud rett i nærheten. Majorstuen er et av byens viktigste kollektivknutepunkter, med kort gangavstand til T-bane, trikk og buss, noe som gir enkel adkomst til resten av byen.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, restauranter og kaféer, samt populære handelsområder langs Bogstadveien. For kultur- og fritidsopplevelser ligger Colosseum Kino og flere treningssentre i umiddelbar nærhet.

For rekreasjon og grønne omgivelser er det kort vei til Frognerparken, et av Oslos mest populære parkområder med flotte turmuligheter, grøntområder og aktiviteter året rundt. I tillegg er det enkel tilgang til studiesteder og arbeidsplasser som Universitetet i Oslo på Blindern.

Området kombinerer dermed det beste av byliv, gode servicetilbud og nærhet til grønne rekreasjonsområder – perfekt for deg som ønsker en sentral og praktisk hverdag.

Skoler og barnehager
Majorstuen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Leiligheten er p.t. en 2-roms leilighet, men basert på planløsningen kan det tilsynelatende være mulig å gjøre den om til en 3-roms ved å flytte kjøkken ut i stue. Det presiseres at muligheten for omgjøring er ikke nærmere vurdert av teknisk fagkyndig. Bruksendring av rom er ofte søknadspliktig. Verken selger eller megler har undersøkt hvorvidt endringen vil bli godkjent. Kjøper bærer risikoen for om omgjøringen er teknisk gjennomførbar og for hvorvidt endringen godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Sørkedalsveien 5A - rehabilitering av fasadeelementer. Saksnummer: 2025/13833.

- Sørkedalsveien 5 - utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer: 2025/07824.

- Sørkedalsveien 6 - hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon. Saksnummer: 2025/10862.

- Sørkedalsveien 1 A - bruksendring av lokale i 2. etasje fra restaurant til klinikk for legetjenester. Saksnummer: 2026/00420.

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:

301/38/251/5:
18.11.1936 - Dokumentnr: 13312 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1937 - Dokumentnr: 8659 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1937 - Dokumentnr: 14368 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1938 - Dokumentnr: 7808 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1959 - Dokumentnr: 15125 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1985 - Dokumentnr: 47553 - 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

10.02.1936 - Dokumentnr: 914990 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 38 BNR 252
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1937 - Dokumentnr: 913668 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 38 BNR 256
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:251
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1985 - Dokumentnr: 47553 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 530/45413
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER
Registrert feil formål på snr. 3
Rettet etter tingl. §18
24.03.2025 Arkivref. 15/00660-14

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
- Sameiet er et kombinert sameie som består av 48 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner.
- Viken Renhold AS er engasjert for å utføre trappevask og vaktmestertjenester i gården.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 839,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 7 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 124 614,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 18. mars 2026

Megler
Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Tlf. 47025566

Megler 2
Ida Arneberg Bauer, Eiendomsmegler
Tlf. 91753255

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sørkedalsveien 3C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	711 elever, 46 klasser	2 min 🚶 0.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	975 elever, 70 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	18 min 🚶 1.5 km

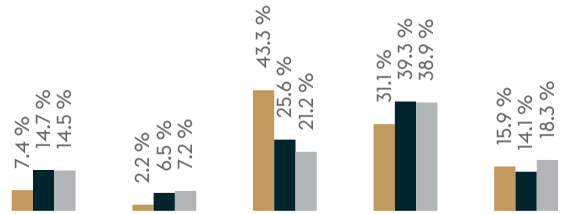
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	0 min 🚶 0 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	2 min 🚶 0.2 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	3 min 🚶 0.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	7 min 🚗 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 7 km

Barnehager

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

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 85/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerbadet sandvolleyballban...	7 min
EVO Majorstua	2 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

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

Tilstandsrapport

Sørkedalsveien 3 C, 0369 OSLO

OSLO kommune

gnr. 38, bnr. 251

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 16.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1452 **Referansenummer:** QL3251

Foretak: BOLIGKONSULT AS

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Varmekabler i bad.
- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

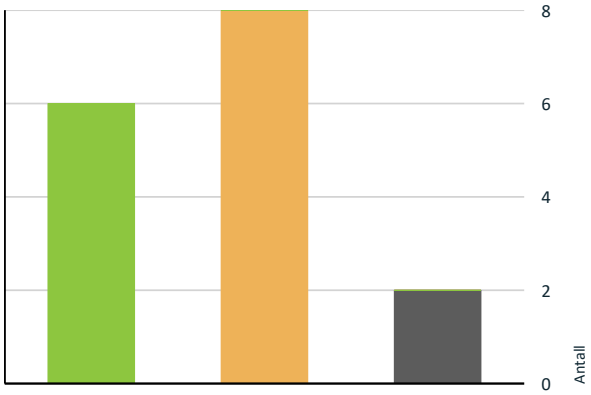
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1990.

Eier opplyser at vinduer skal byttes ut i år, dette i regi av sameiet.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Klikkvinyl (opplysninger hentet fra forrige salgsoppgave).
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,62 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad rehabilitert i regi av sameiet i 2010.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluket er i stål, og hjelpesluket i plast. Synlig membran i sluket.
Hjelpesluket er datert 2010.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan gi noe opphopning av fuktig luft, som over tid kan påvirke overflater og tilstøtende konstruksjoner. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2020.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Det opplyses om følgende i tidligere salgsoppgave: Rehabilitering av vann- og avløpsrør i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2010.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Reguleringsventiler:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske

Tilstandsrapport

anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

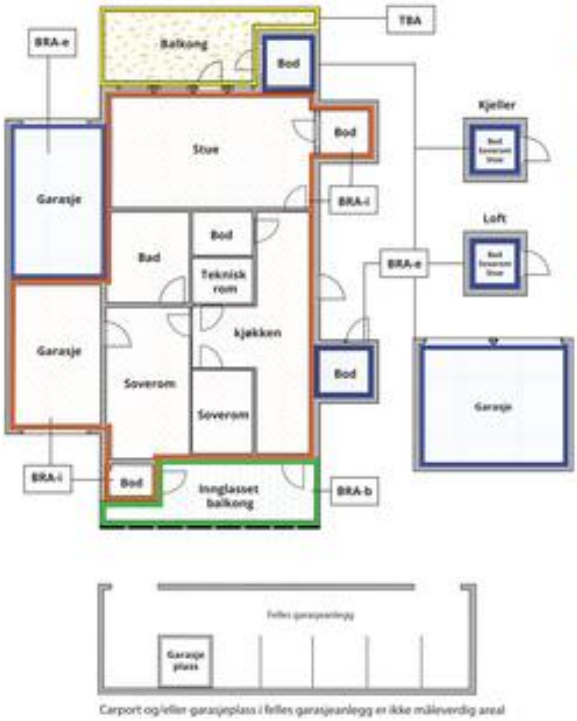
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	52			52	
Kjeller		3		3	
SUM	**52**	**3**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang, bad, bod 1, stue, soverom, kjøkken, bod 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.
Boden har et gulvareal på ca. 3,7 kvm. Deler av bodrommet er ikke målbart da det er smalere enn 0,6 meter. Ca. 3,2 kvm er målbart, mens øvrig 0,5 kvm er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: - Se eiers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Arne Rustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	38	251		0	1058.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørkedalsveien 3 C

Hjemmelshaver

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arne Rustad	9578-5995-4-93027	2026-03-16 23:47:44

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
16. mars 2026

Oppdragsnummer
13-0087/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 3C, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Arne Rustad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
31. august 2020

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1542375
Forsikret i: If Skadeforsikring

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: Badet ble renovert i regi av Sameiet, samtidig som andre bad i bygget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i regi av Sameiet, samtidig som andre bad i bygget.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble renovert i regi av Sameiet, samtidig som andre bad i bygget.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fasade er nå under oppussing i regi av Sameiet, med utvendig isolering og bytte av alle vinduer.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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: Tror det kom en melding på et tidspunk fra sameiet om at det hadde vært observert skjeggkre i en annen leilighet.

---

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 12. mars 2026 ifbm salg

---

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? Tilstandsrapport 12. mars 2026 ifbm salg

---

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?

Nei

---

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: Fasade er under oppussing, med utvendig isolering og montering av nye vinduer ila 2026. Området mot Majorstuen stasjon er under oppgradering.

---

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: Fasade er under oppussing, med utvendig isolering og montering av nye vinduer ila 2026.

---

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: 13-0087/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arne Rustad	**2026-03-16**

Identifikasjon

Arne Rustad

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sørkedalsveien 3C, 0369 OSLO	
Dato for energimerking **16.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271257**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **—**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **251**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
124,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
124,58 kWh/m²	**11 562 kWh**



Sørkedalsveien 3C, 0369 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Sørkedalsveien 3C, 0369 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Ida Arneberg Bauer
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: i.arnebergbauer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0087/26 . Vår ref.: 5331-1-05 Dato: 12.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sørkedalsveien 3
Organisasjonsnr:	971273011
Seksjonseier:	Rustad, Arne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Sørkedalsveien 3 C, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	38
Bnr.	251

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1542375.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei 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 skal godkjenne en eventuell utleie av seksjonene. Eier må selv melde fra til styret. Sameiet vil gjennomføre et større fasaderehabiliteringsprosjekt i nærmeste fremtid. Det vil kreves inn 8 000 000 i innskudd etter brøk i to rater, og det resterende vil lånefinasieres. Kontakt styret for informasjon vedrørende prosjektet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207502510
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	10 725 523,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 4 358,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån renter/avdrag	1 024,00	
Felleskostnader	3 177,00	
Fibernett	157,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 503,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 202,-
Annen formue:	46 344,-
Gjeld:	134 453,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207502510
Restsaldo:	133 922,97
Kapitalkostnader:	976,95
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 133 922,97,-, 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: 22 86 54 35.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5331
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Simen Hjerkinn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling er sendt i hht eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

Sak 5

Fasaderehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Det er utarbeidet to forslag til rehabilitering:

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

NOTAT

141555 Sørkedalsveien 3, prosjektadministrasjon
142555 Sørkedalsveien 3, energikartlegging

Oslo, 22.11.24

Notat vedrørende tiltak for å få støtte til forbedring av energitilstand

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

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

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

Scenario 1: Tiltak for maksimal energibesparelse

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

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

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

141555 Sørkedalsveien 3, prosjektadministrasjon
142555 Sørkedalsveien 3, energikartlegging

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

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

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

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

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

Minimumstiltak for å få støtte – minimum 20% energibesparelse

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

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

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

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

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

141555 Sørkedalsveien 3, prosjektadministrasjon
142555 Sørkedalsveien 3, energikartlegging

Scenario 3: Utskiftning av vinduer + etterisolering vegger 50 mm

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbudssammenstilling - Arbeider som må gjøres

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

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

Tilbudssammenstilling

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

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

Fordeling lån

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

Kapitalinnkalling

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

Felleskostnader

		Ending av felleskostnader som følge av nytt låneopptak				
		Tall er justert fra nye felleskostnader som ble budsjetert 01.01.2025				
		Renter total i året		Avdrag totalt i året		Total fordeling av rente og avdrag i mnd.
S,nr	Brøk	kr	1 647 134,00	kr	556 090,00	Nye lånekostnader i mnd
2	1,28 %	kr	21 032,03	kr	7 100,64	kr 2 344,39
3	0,57 %	kr	9 429,49	kr	3 183,50	kr 1 051,08
4	0,56 %	kr	9 274,27	kr	3 131,09	kr 1 033,78
5	1,25 %	kr	20 566,38	kr	6 943,43	kr 2 292,48
6	1,77 %	kr	29 219,78	kr	9 864,91	kr 3 257,06
7	1,33 %	kr	21 846,93	kr	7 375,75	kr 2 435,22
8	2,36 %	kr	38 804,49	kr	13 100,81	kr 4 325,44
9	1,35 %	kr	22 157,36	kr	7 480,56	kr 2 469,83
10	1,32 %	kr	21 769,32	kr	7 349,55	kr 2 426,57
11	1,87 %	kr	30 771,96	kr	10 388,94	kr 3 430,07
13	1,82 %	kr	30 034,67	kr	10 140,03	kr 3 347,89
14	1,23 %	kr	20 333,55	kr	6 864,82	kr 2 266,53
15	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
16	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr 4 602,27
17	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr 4 628,22
18	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
19	1,82 %	kr	30 034,67	kr	10 140,03	kr 3 347,89
20	1,23 %	kr	20 333,55	kr	6 864,82	kr 2 266,53
21	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr 3 239,76
22	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr 2 158,40
23	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
24	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr 4 602,27
25	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr 4 628,22
26	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
27	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr 3 239,76
28	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr 2 158,40
29	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr 3 239,76
30	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr 2 158,40
31	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
32	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr 4 602,27
33	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr 4 628,22
34	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
35	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr 3 239,76
36	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr 2 158,40
37	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr 3 239,76
38	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr 2 158,40
39	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
40	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr 4 602,27
41	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr 4 628,22
42	2,15 %	kr	35 428,50	kr	11 961,04	kr 3 949,13
43	1,76 %	kr	29 064,56	kr	9 812,51	kr 3 239,76
44	1,18 %	kr	19 363,44	kr	6 537,30	kr 2 158,40
45	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr 3 754,48
46	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr 3 231,10
47	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr 4 602,27
48	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr 4 628,22
49	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr 3 754,48
50	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr 3 231,10
51	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr 3 754,48
52	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr 3 231,10
53	2,51 %	kr	41 287,97	kr	13 939,26	kr 4 602,27
54	2,52 %	kr	41 520,80	kr	14 017,86	kr 4 628,22
55	2,04 %	kr	33 682,29	kr	11 371,50	kr 3 754,48
56	1,76 %	kr	28 986,95	kr	9 786,30	kr 3 231,10
	100,00 %	kr	1 647 134,00	kr	556 090,00	kr 183 602,00

	Totale renter og avdrag 2025
	kr 2 203 224,00

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

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Simen Hjerkinn er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkalling er sendt i hht eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

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

✓ **Vedtatt.**

5. Fasaderehabilitering

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

Det er utarbeidet to forslag til rehabilitering:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Organisasjonsnummer: 971273011
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. juni kl. 10:00 til 26. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnvald Svendby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Hjerkinn er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
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: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Styrets innstilling
Styrehonorar økes til kr 200.000.- i 2024 pga stor arbeidsmengde for styret ifm rehabiliteringen av gården.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Administrasjonsavtale på lån

I forbindelse med lånopptak ønsker sameiet å innføre administrasjonsavtale for sameierne.

Forslag til vedtak:
Følgende tekst legges til i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Viking Elvigen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vidar Viking Elvigen

Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder

Simen Hjerkinn/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Simen Hjerkinn	2024-2026
Styremedlem:	Vidar Viking Elvigen	2025-2027
Styremedlem:	Irina Vasiljevna Bøhmer	2024-2026
Styremedlem:	Yul Shah Malde	2024-2026

Transaksjon 09222115557550528589 Signert RS, SH

SØRKEDALSVEIEN 3 SAMEIE

HUSORDENSREGLEMENT

1. INNLEDNING

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

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

2. STØY

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

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

3. RENHOLD

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

4. DYREHOLD

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

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

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

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

Hensatte gjenstander i fellesarealene vil fjernes for seksjonseiers regning.

6. AVFALLSCONTAINERE - BAKGÅRD

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

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

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

7. Postkassene – Ringetablået – Nøkler

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

Bestilling av nøkler må skje gjennom person som styret utpeker.

Vennlig hilsen
Styret i Sørkedalsveien 3 Sameie

BRANNINSTRUKS
Sørkedalsveien 3

Ved brannalarm

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

2. **Alle rømningsveier er merket.**

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

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

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

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

Ved brann i egen boenhet

1. **Varsle brannvesenet på 110.**

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

3. **Forsøk å slukke brannen.**

VARSLE – REDDE – SLUKKE

Klageskjema for brudd på vedtekter og husordensreglement

NAVN: _____

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

TIDSPUNKT/DATO: _____

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

LEIL.NR/SEKSJONNR: _____

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

KONTAKTINFO: _____

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

KLAGEBESKRIVELSE:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

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

_____

Signatur

Klage kan også sendes til styret via epost på _____.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sørkedalsveien 3, org. nr. 971 273 011

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5.2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

8. Årsmøtet

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

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

10 Diverse opplysninger

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

10-2 Generelle plikter

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5331
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. juni kl. 10:00 og lukker 26. juni kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5331

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Administrasjonsavtale på lån
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Simen Hjerkinn er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5331 årsregnskap og revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

Styrets innstilling

Styrehonorar økes til kr 200.000.- i 2024 pga stor arbeidsmengde for styret ifm rehabiliteringen av gården.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 6

Administrasjonsavtale på lån

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I forbindelse med lånopptak ønsker sameiet å innføre administrasjonsavtale for sameierne.

Forslag til vedtak

Følgende tekst legges til i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.

Vedlegg

2. Administrasjonsavtale saksfremstilling årsmøte.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Vidar Viking Elvigen

Styrets årsrapport

Styret har i perioden 2024/25 bestått av Simen Hjerkinn, Irina Vasiljevna Bøhmer, Vidar Viking Elvigen og Yul Made. Varamedlem Ruben Borgersen Torp.

Det er i perioden avholdt 5 styremøter, samt utført løpende oppgaver for drift av sameiet, samt kontinuerlig oppfølging og møtevirksomhet av rehabiliteringsprosjektet.

Styret vil for perioden fremheve følgende saker:

Rehabiliteringsprosjekt av fasade og dører/vindu.

Det har vært mye arbeid og møtevirksomhet ifm rehabiliteringsprosjektet som omfatter total betongrehabilitering og etterisolering av fasade, utskifting av alle vinduer og verandadører, skifte av dekke med etterisolering takterrasser samt bytte av glassbyggerstein.

Opak AS er som kjent engasjert for å bistå som prosjektleder og 5 stk aktuelle entreprenører har vært på befaringer og priset arbeidene vi vil ha utført.

Det er i skrivende stund pågående avklaringsmøter med 2 av disse entreprenørene som er aktuelle kandidater for vårt prosjekt. Den av de 2 som tilbyr det beste tilbudet for oss vil få kontrakten. Kontrakt kan ikke signeres før svar på støtte foreligger. Oppstart på prosjektet var satt til våren 2025, men det dukket opp uforutsette problemer med båndlegging av Sørkedalsveien ifm buss for T-bane. Dette gjør det umulig å reise rigg til prosjektet samtidig som det er buss for T-bane i Sørkedalsveien, denne ordningen varer ut Oktober 2025.

Oppstart på prosjektet blir da utsatt til Mars 2026.

Som informert tidligere har vi sendt søknader på støtteordninger fra Enova og fra Klimaetaten. Det er sendt 3 søknader til Enova, i de 2 første har vi fått avslag og vi venter på svar på siste innsendte søknad.

Vi har derimot fått innvilget vår søknad sendt til Klimaetaten, her har vi fått innvilget støtte pålydende kr. 1.360.064.- på bytte av vinduer og dører, så det er bra.

Dato for kapitalinnhenting er delt i 2 innbetalinger med 50% av totalen på hver innbetaling, Disse har forfall 20.11.2025 og 20.03.2026.

Informasjon om prosjektet vil bli sendt alle sameiere når avtale er signert og oppstart avklart.

Vaktmester/renhold.

Viken Renhold AS er engasjert for å utføre trappevask og vaktmestertjenester i gården.

Avask vask og mopper AS er engasjert til å levere dørmatter i oppgangene.

Veggedyr.

Det har dessverre vært forekomst av veggedyr i flere seksjoner i sameiet, først oppdaget sensommer 2024. Bekjempelse i flere leiligheter og runder vedvarte utover i 2024 før det ble fritt for dyr.

Styret påpeker viktigheten av at slike funn/oppdagelse blir varslet tydelig og så raskt som mulig for å unngå spredning.

Økonomi.

Ved utarbeidelse av budsjett for 2025 besluttet styre å øke felleskostnader med virkning fra 01.01 2025. Dette i sammenheng med generell høy prisstigning samt kraftig økning i kommunale avgifter fra 2025.

Styret ønsker å heve styrehonoraret for 2024 til kr 200 000.- for å kompensere for styrets økte mengde arbeid ifm rehabiliteringen.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 706 296	3 407 160	3 667 000	4 178 000
Andre inntekter	3	116 100	105 600	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 822 396**	**3 512 760**	**3 732 000**	**4 243 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-7 565	-9 004	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-122 180	-116 193	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-512 035	-109 815	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-257 732	-282 120	-320 000	-324 000
Forsikringer		-173 574	-134 691	-148 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-599 677	-511 466	-592 000	-678 105
Energi/fyring	10	-836 272	-927 216	-1 010 000	-910 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 191	-84 036	-85 000	-88 000
Andre driftskostnader	11	-222 542	-202 298	-202 500	-214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 929 868**	**-2 490 939**	**-2 786 700**	**-2 849 305**
DRIFTSRESULTAT		**892 528**	**1 021 821**	**945 300**	**1 393 695**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	120 338	92 214	1 500	2 000
Finanskostnader	13	-771 082	-690 452	-756 000	-757 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-650 744**	**-598 238**	**-754 500**	**-755 000**
ÅRSRESULTAT		**241 784**	**423 584**	**190 800**	**638 695**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		241 784	423 584		

Transaction 09222115557539111652 Signed SH, VVE, IVB, YSM

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	6 260
Restanser felleskostnader/kundefordringer		72 655	37 555
Forskuddsbetalte kostnader		171 033	145 866
Andre kortsiktige fordringer	14	9 340	52 905
Driftskonto OBOS-banken		345 803	449 796
Driftskonto OBOS-banken II		17 333	19 391
Sparekonto OBOS-banken		3 282 083	3 167 599
SUM OMLØPSMIDLER		**3 898 247**	**3 879 373**
SUM EIENDELER		**3 898 247**	**3 879 373**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 391 301	-7 633 085
SUM EGENKAPITAL		**-7 391 301**	**-7 633 085**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 993 177	11 202 183
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 993 177**	**11 202 183**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 296	28 044
Leverandørgjeld		251 899	189 660
Påløpte renter		4 175	66 870
Påløpte avdrag		0	15 700
Annen kortsiktig gjeld		0	10 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**296 370**	**310 274**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 898 247**	**3 879 373**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.02.2025
Styret i Sameiet Sørkedalsveien 3

Simen Hjerkinn Vidar Viking Elvigen Irina Vasiljevna Bøhmer

Yul Shah Malde

Transaction 09222115557539111652 Signed SH, VVE, IVB, YSM

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	2 855 160
Lån renter/avdrag	727 500
Fibernett	84 036
Bodleie	39 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 706 296**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie	39 600
Tilskudd	76 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**116 100**

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.

Transaction 09222115557539111652 Signed SH, VVE, IVB, YSM

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 008, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 565.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-38 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 145
Andre konsulenthonorar, Et Godt Råd AS	-5 843
Andre konsulenthonorar, OPAK AS	-452 859
SUM KONSULENTHONORAR	**-512 035**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-74 623
Drift/vedlikehold VVS	-23 064
Drift/vedlikehold elektro	-3 941
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 104
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-257 732**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-389 663
Feieavgift	-2 992
Renovasjonsavgift	-207 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-599 677**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-58 371
Olje	-34 598
Fjernvarme	-743 302
SUM ENERGI / FYRING	**-836 272**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 707
Vaktmestertjenester	-89 771
Renhold ved firmaer	-75 996
Andre fremmede tjenester	-1 266
Trykksaker	-1 259
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 008

Transaction 09222115557539111652 Signed SH, VVE, IVB, YSM

Porto	-475
Kontingenter	-2 967
Bank- og kortgebyr	-3 094

Transaction 09222115557539111652 Signed SH, VVE, IVB, YSM

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-222 542**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	117 399
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 007
Andre renteinntekter	1 932
SUM FINANSINNTEKTER	**120 338**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-771 031
Renter på leverandørgjeld	-51
SUM FINANSKOSTNADER	**-771 082**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader, gjøres opp i 2025	8800
Kortbruk, gjøres opp i 2025	540
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 340**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-8 017 846	
Økt utbetaling 2018	-4 982 154	
Nedbetalt tidligere	1 782 117	
Nedbetalt i år	224 706	
		-10 993 177
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 993 177**

Transaction 09222115557539111652 Signed SH, VVE, IVB, YSM

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3.

Årsregnskapet består av:

- 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: UX35C-0BUA0-U0EWV-I78P1-36SSP-Z5JCX

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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
2025-02-18 14:57:55 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UX35C-0BUA0-U0EWV-I78P1-36SSP-Z5JCX

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.

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

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

Avtaleforholdene

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

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

Avtalens viktigste betingelser:

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

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.
Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

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

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld.
Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter:
”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS

og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Vedtak:

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 23.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.06.25
Selskapsnummer: 5331 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 3

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

Ragnvald Svendby er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Simen Hjerkinn er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Administrasjonsavtale på lån

Følgende tekst legges til i vedtektene: ”Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

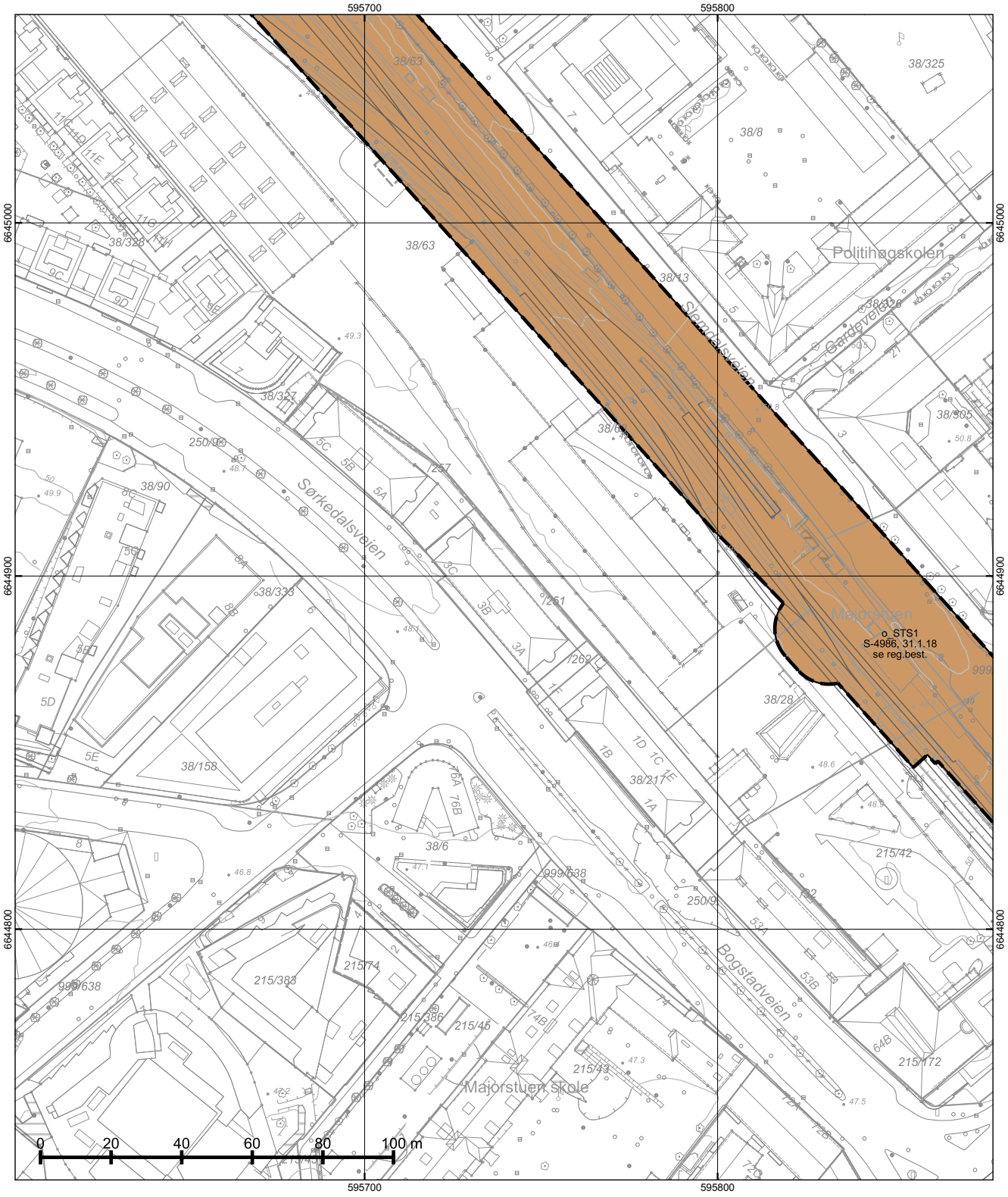
Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Vidar Viking Elvigen

**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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

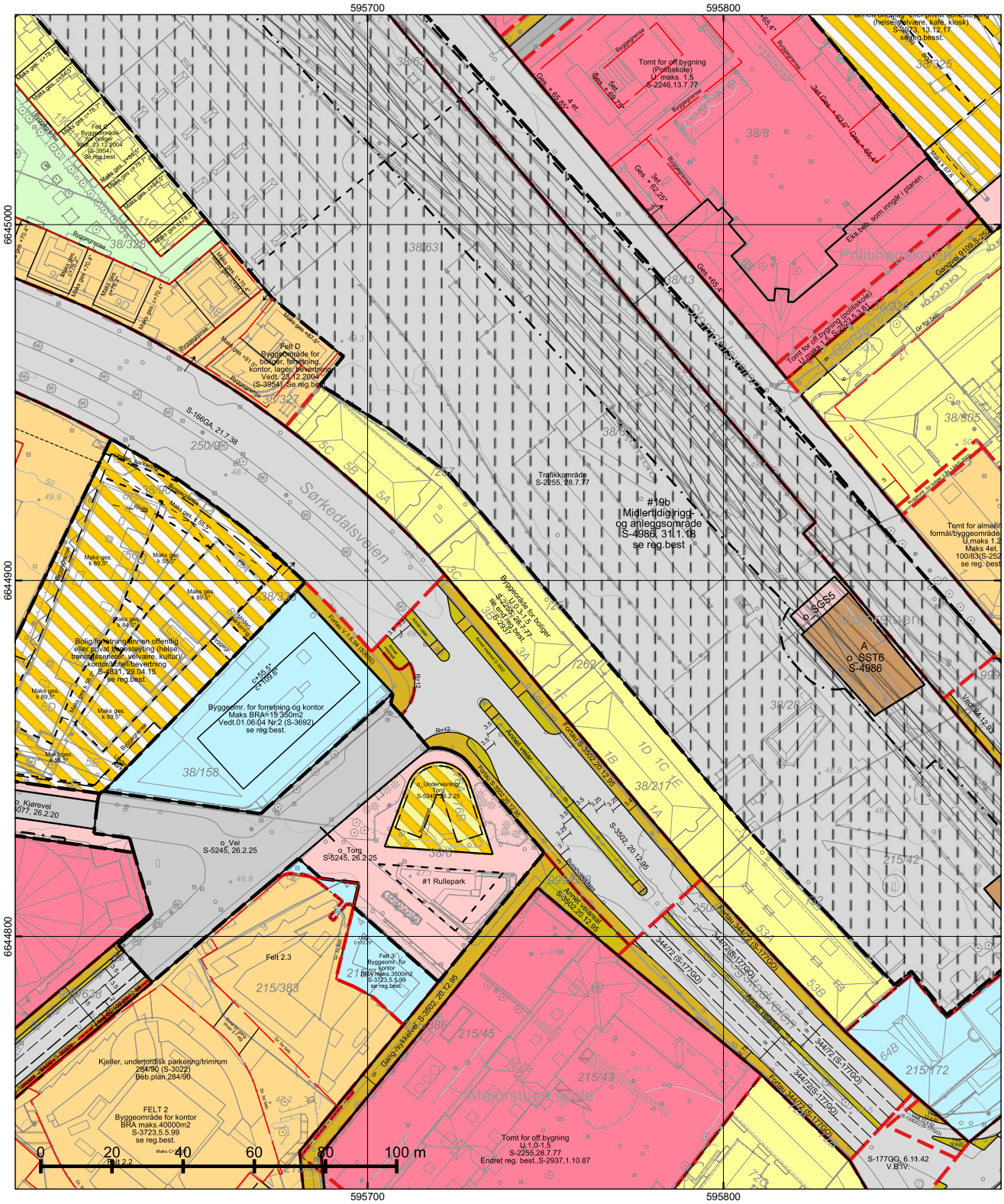
Reguleringskart

– 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154332/ 86528352
Adresse: Sørkedalsveien 3 C 3
Gnr/Bnr: 38/251
Deres ref.:
Kommentar:

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: 11.03.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154332/ 86528352

Adresse: Sørkedalsveien 3 C 3

Gnr/Bnr: 38/251

Deres ref.:

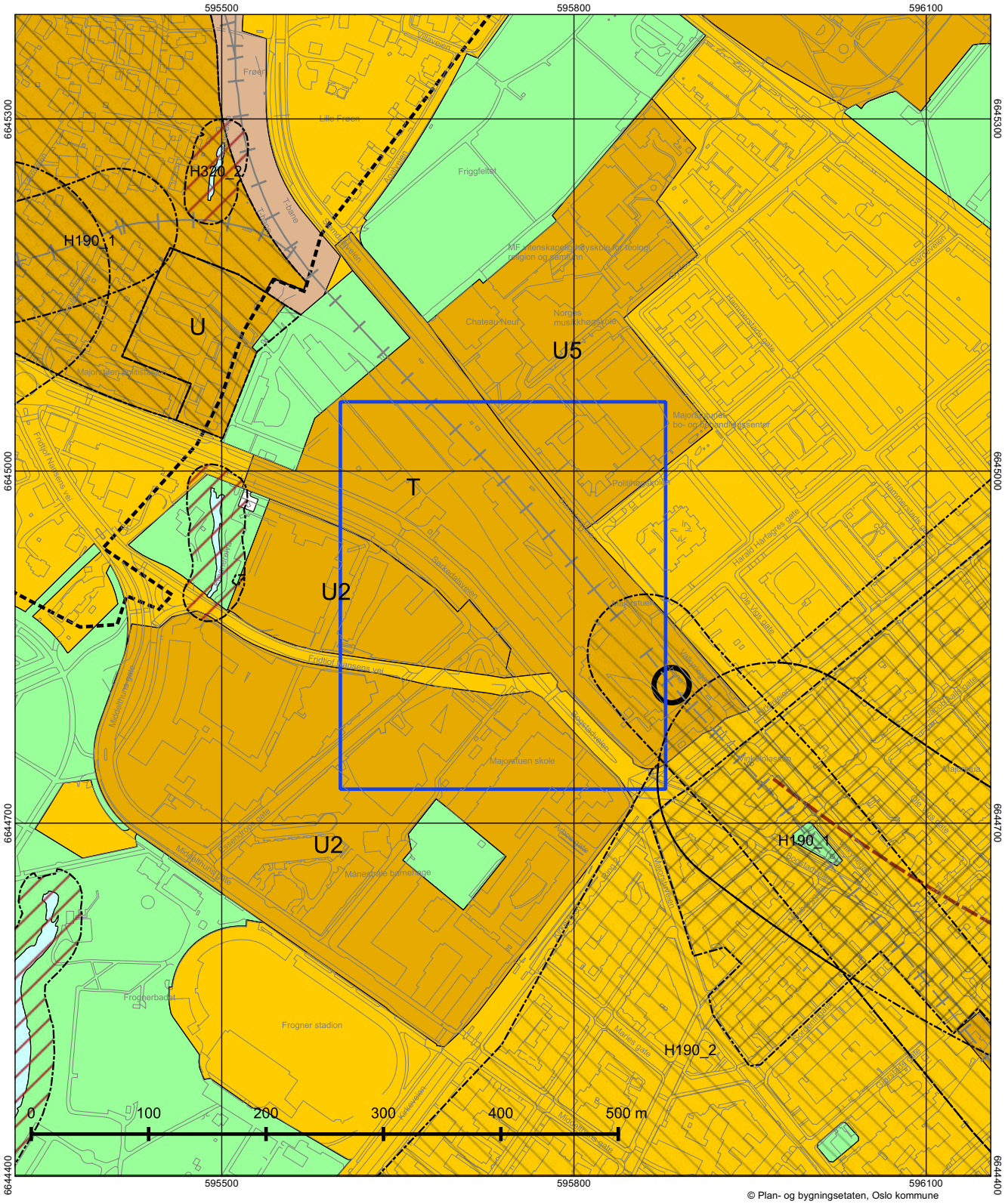
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 11.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154332/86528352
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer
SØRKEDALSVEIEN 3 C 3c

Dato: 11.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528352
9049898

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 251

Vi viser til bestilling av 20260311 for SØRKEDALSVEIEN 3 C 3c.

GNR. 38 BNR. 251

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.02.1936.

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

1058 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

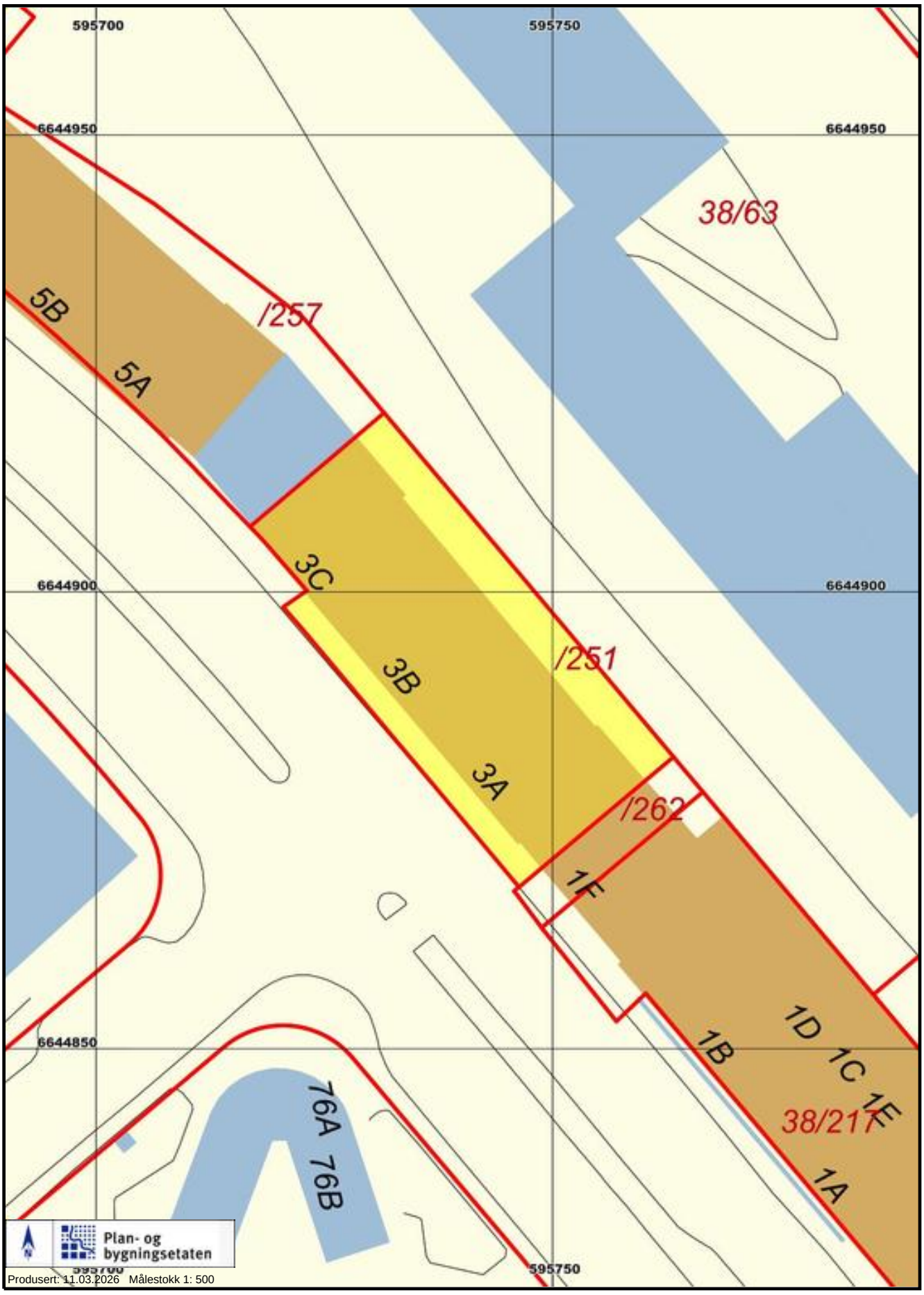
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


595700
595750
6644950
6644950
38/63
5B
/257
5A
3C
6644900
6644900
/251
3B
3A
/262
1F
1D
1C
1E
1B
6644850
38/217
1A
76A
76B
Plan- og bygningsetaten
595700
595750
Produsert: 11.03.2026 Målestokk 1: 500

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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).

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, 20483, 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

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.

Oslo

S-3502

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Middelthuns gate 19-25, Essendrops gate 5 og Fridtjof Nansens vei 2 som reguleres til byggeområde for kontor og boliger m.m.

Vedtaksdato: 20.12.1995

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199304276

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Ang. P-kjeller, se sak 284/90

Knytning(er) mot andre planer: V010604N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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).

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

Se Vedt.01.06.2004 Nr 2 (S-3692)(S-3502)- V010604N2.doc
Se endret §3 i Vedt.26.05.97 er innarbeidet.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ESSENDROPSGATE 5, MIDDELTHUNS GATE 19-25 OG FRIDTJOF NANSENS VEI 2

§ 1. Avgrensning:
Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Eksisterende kjellerarealer under felt 1 og 2 er tidligere regulert (S-2607 og S-3022) og skal opprettholdes.

§ 2. Formål:
Området reguleres til:
- byggeområde for boliger (felt 1)
- byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
- byggeområde for kontor/fellesareal
- tomt for offentlig bygning
- offentlig trafikkområde (kjørevei, parkering, fortau, gang-/sykkelvei, plass, sykkelfelt, annet veiareal)
- fellesområder (opphold, lek, gangvei, parkering/beplantning)

§ 3. Byggeområde for boliger (felt 1)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med totalt 25 000 m2 BRA, samt kjeller for parkering og boder. Herav kan inntil 1 000 m2 benyttes til foretninger i bebyggelsens underetasje, og inntil 1 200 m2 til kontor, eldresenter og annen strøkstjenende virksomhet/ nærservice hvor det ligger til rette for slik bruk. Barnehage skal innpasses.
For barnehage skal avsettes ca. 500m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets beboere utenom åpningstid. Alternativ lokalisering av utearealet til Fonteneplassen er avhengig av tinglyst avtale som må foreligge ved søknad om byggetillatelse. Ved delt løsning kan minimum 350 m2 lekeareal legges til Fonteneplassen, inkl. mindre leskur med toaletter osv. Maks. 30 m2 tillates oppført.
Plankart viser grense for bebyggelse og maks. tillatte gesimshøyder. Heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates oppført over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Tekniske rom skal fortrinnsvis legges til kjeller.
Mindre balkonger og utbygg tillates oppført utenfor bebyggelses- og formålsgrense, men ikke mot Middelthuns gate. Det skal foreligge nødvendige avtaler der det er ulike eierforhold til utkraget og til underliggende arealer.
Maksimal tillatt byggehøyde mot Middelthuns gate over sokkel er 5 etasjer + 2 inntrukne overetasjer. Maksimal gesimshøyde mot gaten er c+ 60,0, som tilsvarer gesimshøyde for Middelthuns gate 17. Overetasjene skal ikke bryte en linje på 45o innover fra hovedgesims. Bebyggelsen over 5. etasje skal utformes som takarkitektur med spesielle fasadeelementer, maks 4 m bredde (tårn/skivemotiver) kan tillates over hovedgesims.
Fra 15 m fra byggeliv langs Middelthuns gate tillates oppført 8. etasje over sokkel, som må trekkes inn min. 3 m fra Fabrikkgata.
Middelthuns gate tillates sammenbygget med en visuell 'skjerm' i form av en åpen rammekonstruksjon som markerer opp til maks tillatt gesimshøyde. Frittliggende trappeoppganger fra kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. Tillates oppført utenfor grense for bebyggelse, men ikke mot Middelthuns gate.
Adkomst tillates fra Middelthuns gate, Essendrops gate, Fabrikkgata og fellesareral/gangvei (med tillatt kjøring). Biladkomst til parkeringskjeller er fra Essendrops gate.

§ 4. Byggeområde for kontor (felt 2 og 3)
Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bygninger med i alt 40 000 m2 BRA i felt 2 og inntil 1 000 m2 BRA påbygning for felt 3 (til sammen 3 500 m2 BRA). Av de 40 000 m2 kan inntil 2 600 m2 benyttes til forretninger i 1. et. og inntil 300 m2 til barnehage. For barnehage kan avsettes ca 500 m2 uteareal som skal være tilgjengelig for kvartalets brukere utenom åpningstid.
Grense for bebyggelse og maks tillatte gesimshøyder er vist på plankart. Overlyskonstruksjoner, heisoppbygg og rom for tekniske anlegg tillates over maks. gesimshøyde, inntil 1 et. over tak og skal utformes som del av bygningen. Frittliggende trapppeoppganger fra eksisterende kjeller og andre mindre bygningskonstruksjoner i 1. et. tillates oppført utenfor grense for bebyggelse. Mindre bygningselementer tillates utenfor grense for bebyggelse og formålsgrense, dersom eier av grunnen under gir samtykke, men ikke mot Essendrops gate.

Bygninger tillates sammenbygget med 2,4 m brede gangbroer f.o.m. 3. et. t.o.m. 6. et. men ikke høyere enn 4 etasjer over hverandre, og sone for plassering er vist på kartet. Adkomst for feltet blir fra Fabrikkgata/Fonteneplassen, Essendrops gate og fra fellesareal (gangvei). Biladkomst til parkeringskjeller fra Essendrops gate. Adkomst til felt 3 tillates fra Essendrops gate over trafikkområde/plass, og biladkomst fra samme sted.

§ 5. Fellesarealer

Gangvei mellom felt 1 og 2 skal være felles for de to områdene. Nødvendig biltrafikk på gangveiene til eiendommene tillates. Opparbeidelsesplan av fellesarealene skal legges ved byggemelding for tilstøtende bebyggelse, og opparbeidelse skal være avsluttet ved innflytting. Alle fellesarealer skal utformes slik at de er tilgjengelige for bevegelseshemmede brukere.

§ 6. Offentlig trafikkområde

Trafikkområdets utstrekning og inndeling er vist på plankartet. Langs vestsiden av Essendrops gate og Middelthuns gate er det avsatt ekstra bredde på fortauet. Denne ekstra bredden skal beplantes med trær.

§ 7. Parkering

Parkering for boligene skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm. Parkering for kontordelen skal være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og eksisterende fordelingsavtale med Oslo kommune. 10% av p-plassene skal i henhold til gjeldende normaler reserveres for bevegelseshemmede. Det er vist p-plasser langs Middelthuns gate. Adkomst til parkeringsanlegg skal være fra Essendrops gate.

§ 8. Støy, luftforurensning

Boliger, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy (For tiden Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79), skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l., slik at:

- innendørs støynivå tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy.
- støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.
  For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftinntak til bygningenes ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater. For utendørs luftforurensning gjelder de til enhver tid gjeldende retningslinjer om virkningene av luftforurensning (for tiden gitt i SFT-rapport 92:16 "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier"). Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 9. Plassering av trafo

Nettstasjon skal innpasses etter spesifikasjoner fra Oslo Energi.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes feltvis plan for tilstøtende uteareal og fellesarealer. Planen skal vise eksisterende og nytt terreng, belegg, beplantning, oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier, trapper, møblering, murer o.a. nødvendige installasjoner. Oppholdsarealer, lekeplasser, gangveier og ramper skal utformes slik at de er tilgjengelige og kan benyttes av orienterings- og bevegelseshemmede. Arbeidene skal ferdigstilles før de nye bygningene tas i bruk.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

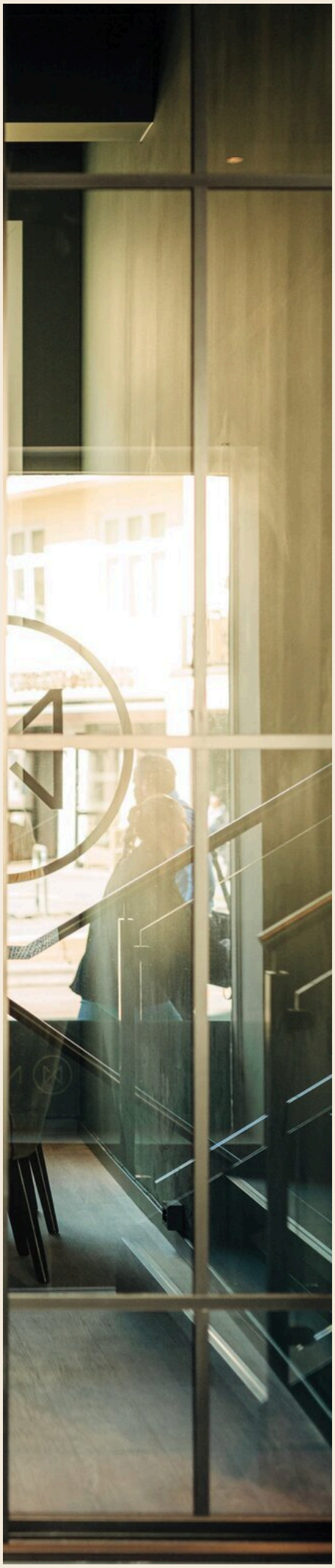
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0087/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørkedalsveien 3C 0369 OSLO
Matrikkel: Gnr 38, bnr 251, snr 5 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Susanna Hjelset
Eiendomsmegler / Advokat MNA / Partner
Bygdøy Alle Eiendom AS
s.hjelset@nordvikbolig.no
470 25 566



Ida Arneberg Bauer
Eiendomsmegler
Bygdøy Alle Eiendom AS
i.arnebergbauer@nordvikbolig.no
917 53 255

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: