

Æ

Suhms gate 20B

0362 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lone Marie Trandem

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 80 44 45

lt@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Charlotte Marie Bårdsen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

41 06 35 94

cmb@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

| | |
|--------------------------------|-----|
| Dette må du vite | 7 |
| Ditt nye hjem? | 18 |
| Informasjon & dokumenter | 76 |
| Kort om oss | 245 |

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Suhms gate 20B, 0362 OSLO, Etasje: 8

MATRIKSEL

Gnr. 46 Bnr. 77 Snr. 47 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Leilighet beliggende i 8. etasje (heis).

Leiligheten går over ett plan og inneholder:
Kjøkken, stue, bad, wc, entré, bod og soverom.

Totalt BRA 51 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 47 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1939

TOMT

Festet tomt 6389 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

PRISANTYDNING

4 990 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Martin Sjønnesen
Takstdato: 21.07.2024

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Seksjonen har ingen fellesgjeld.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))

kr 126 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 116 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 125 990,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 762,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt et større vedlikeholdsprosjekt som skal finansieres med 50/50 låneopptak og ekstraordinært innskudd. Denne seksjonens andel fellesgjeld er estimert til kr. 132.500,- Som følge av dette er felleskostnadene estimert økt med kr. 476,- pr. md. Man kjenner ikke til endelig kostnad før låne er utbetalt og fordelt, så endringer kan forekomme. Ta kontakt med styret på styret@suhmsgate20.no ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at eventuelt øvrig vedlikehold eller andre tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, festeavgift, kabel-TV, internett, varmtvann og oppvarming (A.konto).

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunaleavgifter er inkludert i felleskostnadene.

EIER

Anne Marte Lunde Tobro

Beskrivelse

PARKERING

Det er beboerparkering i området.

Priser 2024:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 2975 kroner for ett år
- El-bil: 2000 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

For mer info se;

www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en sentral beliggenhet i et attraktivt og veletablert boligområde på Marienlyst, bestående av pene og klassiske bygårder. Med kort vei til Majorstuen som er fullspekket med populære kaféer, barer, restauranter, trendy klesbutikker og interiørforretninger, har du alle tenkelige fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Det er gangavstand til to av Oslos mest ettertraktede handlegater; Bogstadveien og Hegdehaugsveien, med et rikt utvalg av butikker og forretninger. Du finner flere koselige bakerier og restauranter en kort tur unna leiligheten. For hyggelige søndagsturer er det flere flotte turstier, parker og grøntarealer i nærområdet, slik som Vigelandsparken og Frognerparken.

Området har svært godt kollektivtilbud. Leiligheten ligger i gangavstand til Majorstuen T-banestasjon som er et knutepunkt for kollektivtrafikken i Oslo. Her er det tilgang til alle T-banelinjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Majorstuen er et nøkkelpunkt for all kollektivtrafikk, og det er også tilgang til flybussen like ved. Fra leiligheten er det under 200 meter til nærmeste busstopp fra Marienlyst. Blindern (Uio) ligger bare et spasertur unna.

For den aktive er det kort vei til Sats Colosseum og Sats Fagerborg. Det er mange - også døgnåpne - matvarebutikker i nærheten, sånn som Jacobs, Coop Extra, Meny, Rema 1000 og Kiwi. I tillegg har du en liten dagligvarehandel rett rundt hjørnet. Området er svært sentralt, og det er god tilgang til alt av kollektivnett. Det er likevel et veldig rolig område, med få forstyrrelser.

Rett opp i gaten utenfor fysikkbygningen til universitet har du en park der det er sol helt til solnedgang. Her er det også en god bakke for intervalltrening for de som er interessert i det. For den perfekte joggeturen kan man løpe opp til Forskningsparken, og fortsette på sti bak Rikshospitalet og opp til Sognsvann. Da får man en lang tur som nesten er uten asfalt, rett fra døra.

Her har man alt Oslo kan by på i umiddelbar nærhet. Leiligheten er et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud.

BEBYGGELSE

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

TOMT

Festet tomt, 6389 kvm i henhold til arealbekreftelse.

ADKOMST

Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har callinganlegg.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Martin Sjønnesen:

Boligblokk over 8. etasjer.

Grunn og fundamenter: Grunnmur i betong.

Yttervegger: Yttervegger i pusset og malt murverk.

Takkonstruksjoner: Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Gulvsystemer: Etasjeskiller i betong.

Dører og vinduer: Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmodstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007. Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2007.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Pipe:

- Kun pipens overflater i boligen er besikket/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av pipens alder.

Ildsteder:

- Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av ildstedet opprinnelige alder.

Ventilasjon:

- Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Balkong:

- Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Elektrisk anlegg:

- På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke

tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Dette er en lys og sjarmerende leilighet med god standard beliggende i toppetasjen (8.etasje med heis) på vakre Marienlyst. Badet ble rehabilitert i forbindelse med rørfornyelse i regi av sameiet i 2020. I tillegg ble radiatorene byttet ut. Leiligheten holder seg god og varm på kalde vinterdager.

Leiligheten ligger i 8. etasje (heis) og inneholder entré, bad, wc, kjøkken, stue og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 4 kvm og en sportsbod til oppbevaring av ski.

Entré |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys og romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er plass til et romslig garderobeskap. I tillegg har du et originalt innebygd skap som gir mer rom for oppbevaring. Leilighetens gulvflater er belagt med originalt heltre gulv og parkett. Det ble utført sliping og voksing av det originale tregulvet i 2018.

Bad |

Lekker helfliset baderom fra 2020 med innredning fra Foss bad. Badet er utstyrt med speil, vegghengt skap og servantinnredning med skuff og ovenpåliggende servant. Dusj med innfellbare dører og armatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom |

Leiligheten har separat toalettromt utstyrt med toalett og håndvask.

Kjøkken |

IKEA kjøkkeninnredning fra ukjent alder med profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har integrert stekeovn og platetopp. I tillegg er det opplegg for oppvaskmaskin. På kjøkkenet er det godt med lagringsplass.

Stue |

Leiligheten har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Stuen er lys og romslig med plass til sofakrok og spiseseksjon.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 8 kvm. Det er meget gode solforhold fra ca. 11:00-19:00.

Soverom |

Leilighetens soverom er av god størrelse med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap. I tillegg har du en innvendig bod som gir ekstra plass til oppbevaring.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 27.05.1938 vedrørende våningshus.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 07.11.1947 vedrørende ny døråpning.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeåret. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc.). Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Ekspedisjonsdokument kommer i hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Det foreligger ferdigattest datert 11.05.1962 vedrørende reparasjon og omlegging.

Det foreligger ferdigattest datert 13.02.1976 vedrørende utskifting av vinduer.

Det foreligger ferdigattest datert 19.12.2005 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 11.02.2010 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 11.05.2011 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 25.02.2015 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 16.03.2015 vedrørende vesentlig endring/reparasjon.

Det foreligger ferdigattest datert 04.01.2018 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 17.12.2020 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 20.08.2021 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 27.04.2022 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 30.05.2023 vedrørende endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner.

Det foreligger ferdigattest datert 12.09.2023 vedrørende vesentlig endring/reparasjon.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Nåværende eier opplyser om et gjennomsnittlig årlig strømforbruk på ca. 1708 kWh i 2023.

OPPVARMING

Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og peis. Varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatten er beregnet til kr. 0 pr.år i 2024 ifølge Oslo kommune.

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen i 2024 er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 762,- pr.mnd.
Forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, kabel TV, bredbånd, varmtvann og oppvarming (A.konto).

Herav:
Felleskostnader: kr. 2.188,-
A konto oppvarming: kr. 574,-

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt et større vedlikeholdsprosjekt som skal finansieres med 50/50 låneopptak og ekstraordinært innskudd. Denne seksjonens andel fellesgjeld er estimert til kr. 132.500,- Som følge av dette er felleskostnadene estimert økt med kr. 476,- pr. md. Man kjenner ikke til endelig kostnad før låne er utbetalt og fordelt, så endringer kan forekomme. Ta kontakt med styret på

styret@suhmsgate20.no ved spørsmål.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ingen lån registrert for selskap.

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har vedtatt et større vedlikeholdsprosjekt som skal finansieres med 50/50 låneopptak og ekstraordinært innskudd. Denne seksjonens andel fellesgjeld er estimert til kr. 132.500,- Som følge av dette er felleskostnadene estimert økt med kr. 476,- pr. md. Man kjenner ikke til endelig kostnad før låne er utbetalt og fordelt, så endringer kan forekomme. Ta kontakt med styret på styret@suhmsgate20.no ved spørsmål.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører og styret.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2023 hadde sameiet følgende tall:
- Overskudd: kr. 1.031.243,-

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 72600037

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 386 294,- Som sekundærbolig Kr. 5 267 915,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Suhmsgate 20, Orgnr: 877568482

Gjeldene sameiebrøk for denne seksjonen: 5/1000

Generelt om sameie:

Sameiet består av 100 seksjoner.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiet har felles vaskeri.

Sameiet har egen hjemmeside:

<https://www.suhmsgate20.no/aktuelt>

Planlagte påkostninger:

Ekstraordinært årsmøte 2025 vedtok full rehabilitering av fasade og balkonger med 15 cm etterisolering på tre sider, og med 5 cm på balkong/hage siden, samt etterisolering av sokkel/kjeller. Det vil også bli nye vinduer i oppgang og kjeller og montering av

solceller på taket. Estimert totalkostnad for den ovennevnte er pt. kr. 63 millioner. 10 millioner dekkes med støtte fra Enova, som ble innvilget høsten 2024.

Arbeidet finansieres med 50/50 låneopptak og ekstraordinært innskudd fra seksjonseierne.

Denne seksjonen vil få en økt fellesgjeld på kr. 132.500,- Den økte fellesgjelden vil medføre økte felleskostnader. Iht. kostnadsestimatet vil økningen i felleskostnadene utgjøre kr. 476,- pr. md.

Seksjonens innskudd utgjør kr. 132.500,- og vil kreves inn i to omganger, med kr. 66.250,- i henholdsvis mai og november.

Man kjenner ikke til endelig kostnad før låne er utbetalt og fordelt, så endringer kan forekomme.

Denne seksjonen må også bytte vinduer, noe som vil måtte dekkes av seksjonseier med ekstraordinært innskudd. Det vites pt. ikke hvor mye dette vil koste. Leiligheten har 3 vinduer.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2020-2021:

- Utskifting av heiser i alle oppganger.

2019-2020:

- Rør- og baderomsrehabilitering.

2017:

- Takrehabilitering.

- Radiatoranlegg: Nye forbruksmålere på radiatorene ble installert tidlig i 2017. De nye målerne åpner for mulighet til å følge med på eget forbruk på en webside. Nye målere var nødvendig på grunn av at de gamles levetid løp ut i 2017.

2016:

- Rør for varmt og kaldt vann i kjeller: Rør for varmt og kaldt vann og for sentralvarme ble skiftet ut i kjelleren i mellombygget sist sommer. Trasé for rørføring ble også endret i, og i nærheten av fyrrømmet. Dette er et viktig forberedende steg i arbeidet med å skifte rørene oppover i etasjene.

2013:

- Fasaden oppgradert.

2008:

- Rehabilitering av avløpsrør: Vår/sommer, med OBOS Prosjekt som prosjektleder og TT-Teknikk som utførende.

2007:

- Vindusutskifting: Det ble totalt skiftet en eller flere vinduer/balkongdører i 27 leiligheter.

- Varmefordelingsmålere: Det har i 2007 blitt installert system for måling i hver seksjons forbruk av varmtvann til oppvarming (radiatorer).

- Vaskeriet pusset opp.

- Sjøpølrom: Sjøpølrom er pusset opp.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
- Fordelerstokk er lokalisert i rørsjakt i wc.
- Synlig drenering fra sjakt og ut i badet.
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
- Lokale stoppekraner til bad og wc er lokalisert på fordelerstokk i wc.
- Lokale stoppekraner til kjøkkenet er lokalisert i kjøkkenbenk.
- Automatisk vannstopper i kjøkken.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap i felles gang med en blanding av automatsikringer, jordfeilbrytere og jordfeilautomater.
- Anlegget er i hovedsak vekselvis åpent og skjult i konstruksjonen.
- Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Utstyr:

- Sameiet har en kollektiv avtale med Telia for kabel-TV og bredbånd.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold. Se sameiets vedtekter punkt 9 for mer informasjon om dyrehold.

DIVERSE

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave Studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmevlingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmevlingsforetak kan ikke inngå oppdrag om

eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Gjeldende sameiebrøk for denne seksjonen: 5/1000

Erklæring tinglyst 08.01.1974 vedrørende seksjonering.

Erklæring tinglyst 14.02.1975 vedrørende festekontrakt.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

FESTEAVTALE

Areal: 6 389 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2037, Festeavgift: 18.194 pr. 31.12.2023. Festeavgiften kan bli regulert.

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for

eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan S-2255 ifølge Oslo kommune.

Pågående byggesaker:

Saksnummer: 202455975. Suhms gate 20D - Endring i bærekonstruksjon og flytting av kjøkken. Siste dokument mottatt: 28.05.2024

Saksnummer: 201907470. Suhms gate 20 A-D - Rehabilitering av 96 badrom. Siste dokument mottatt: 25.06.2024

Saksnummer: 202318583. Suhms gate 13 - Riving av pumpetak og drivstoffteknisk anlegg - Oppføring av hurtigludere, nettstasjon og skjermtak - Flytting av adkomst og skiltmast - Etablering av toaletter i butikk - Utvidelse av vinduer. Siste dokument mottatt: 25.07.2024.

Saksnummer: 202316082. Harald Hårfagres gate 12 A - D - Utskifting av vinduer. Siste dokument mottatt: 23.11.2023.

Saksnummer: 202200257. Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 - Rehabilitering av tak - Store Studio. Siste dokument mottatt: 05.07.2024.

Saksnummer: 202014014. Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 - Oppføring av midlertidig bygg. Siste dokument mottatt: 01.08.2022.

Saksnummer: 201303447. Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 - Bygg NH2 - Studio 52 Fasadeendring. Siste dokument mottatt: 20.12.2023.

Saksnummer: 202458181. Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 - Tiltak i brannskille. Siste dokument mottatt: 26.07.2024.

Pågående byggesaker er registrert hos Oslo kommune v/plan- og bygningsetaten per 03.08..2024. Byggesaker gjelder for eiendommer i samme kvartal som Suhms gate 20B.

Pågående plansaker:

Saksnummer: 201718902 - Regulerings sak. Bjørnstjerne Bjørnsons plass 1 (NRK Marienlyst) - Fastsatt planprogram, dialogfase 1 før offentlig ettersyn - Utnyttelse og bevaring av eiendommer.

- NRK har flyttet ut av lokalene på Marienlyst, og det jobbes med å utvikle eiendommen til andre formål. I PBEs område- og prosessavklaring til oppstartsmøte er det antatt at området vil kunne utvikles med ca 80% boliger og ellers næring og tjenesteutvikling. Planarbeidet er ikke ferdigstilt, men i henhold til planforslaget kan det tyde på at det vil bygges en flerbrukshall på deler av tomten. Se PBEs hjemmeside for mer informasjon: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201718902>

Eiendommen er oppført på byantikvarens "Gule liste". Ettersom eiendommen er registrert i Gul liste skal Byantikvaren gi en rådgivende uttalelse i eventuelle byggesaker som berører eiendommen. For ytterligere informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/kulturminner-og-bevaring/gul-liste>

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 545,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 124 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 990 000,-))

kr 126 040,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 116 040,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 125 990,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 0,8%

Tilrettelegging: kr. 7.000,-

Grunnpakke: kr. 8.000,-

Markedspakke: kr. 18.990,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-

Visning/overtagelse: kr. 2.500,-

Meglerbrev: kr. 5.150,-

Eierskiftegebyr: kr. 6.385,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

99-24-0283

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og

boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeulingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

EIE VEKST

EIE AS, og i noen tilfeller eiendomsmeglerforetak som er tilknyttet kjeden EIE eiendomsmegling, har eierinteresser i selskaper som leverer produkter og tjenester som våre kunder tilbys i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Les mer om dette på <https://eie.no/eiendom/eie-investerer>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Daglig/Faglig leder | Partner Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Lone Marie Trandem
EIE Frogner & Aker Brygge
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 80 44 45 / E-post: lt@eie.no

Charlotte Marie Bårdsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 41 06 35 94
[/ E-post: cmb@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



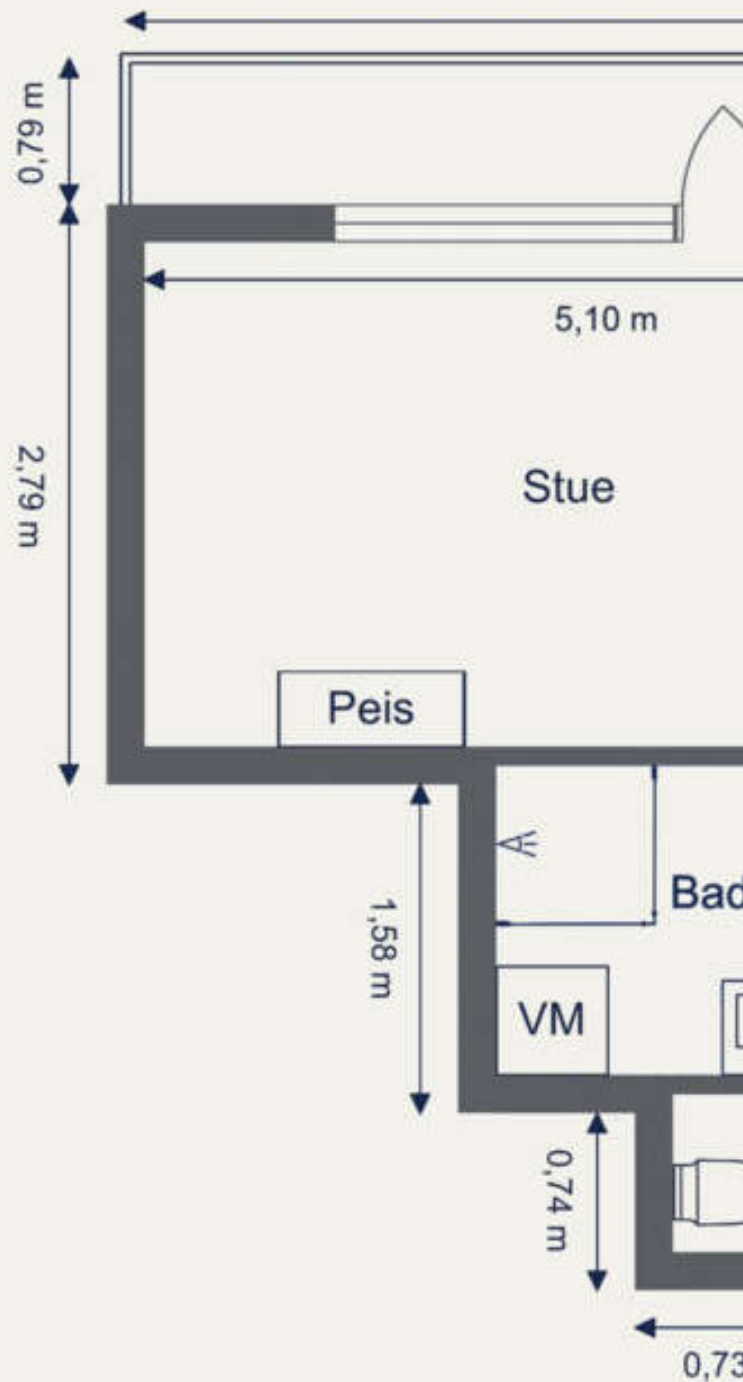


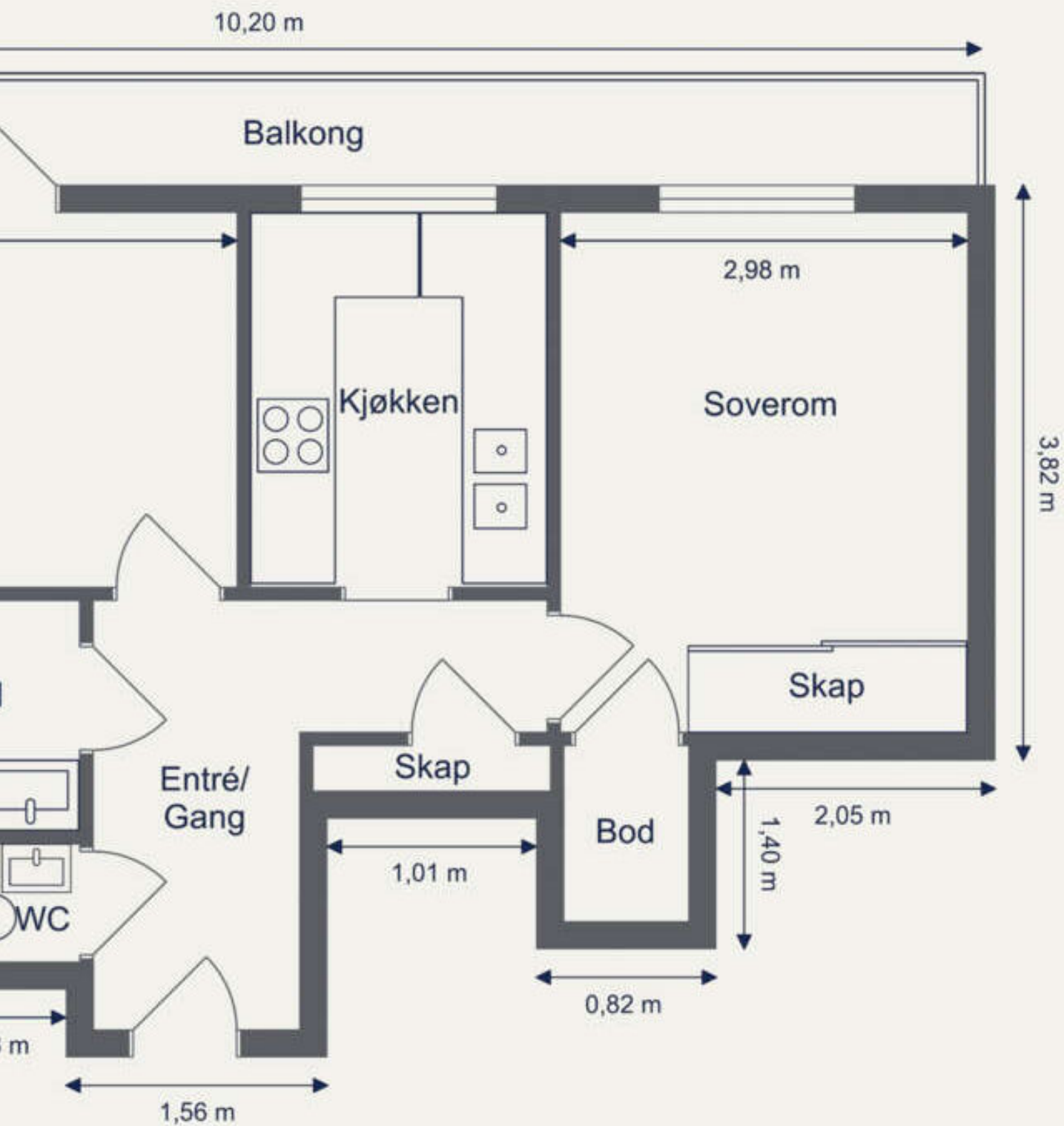


Suhms gate 20B

0362 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimater

















































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











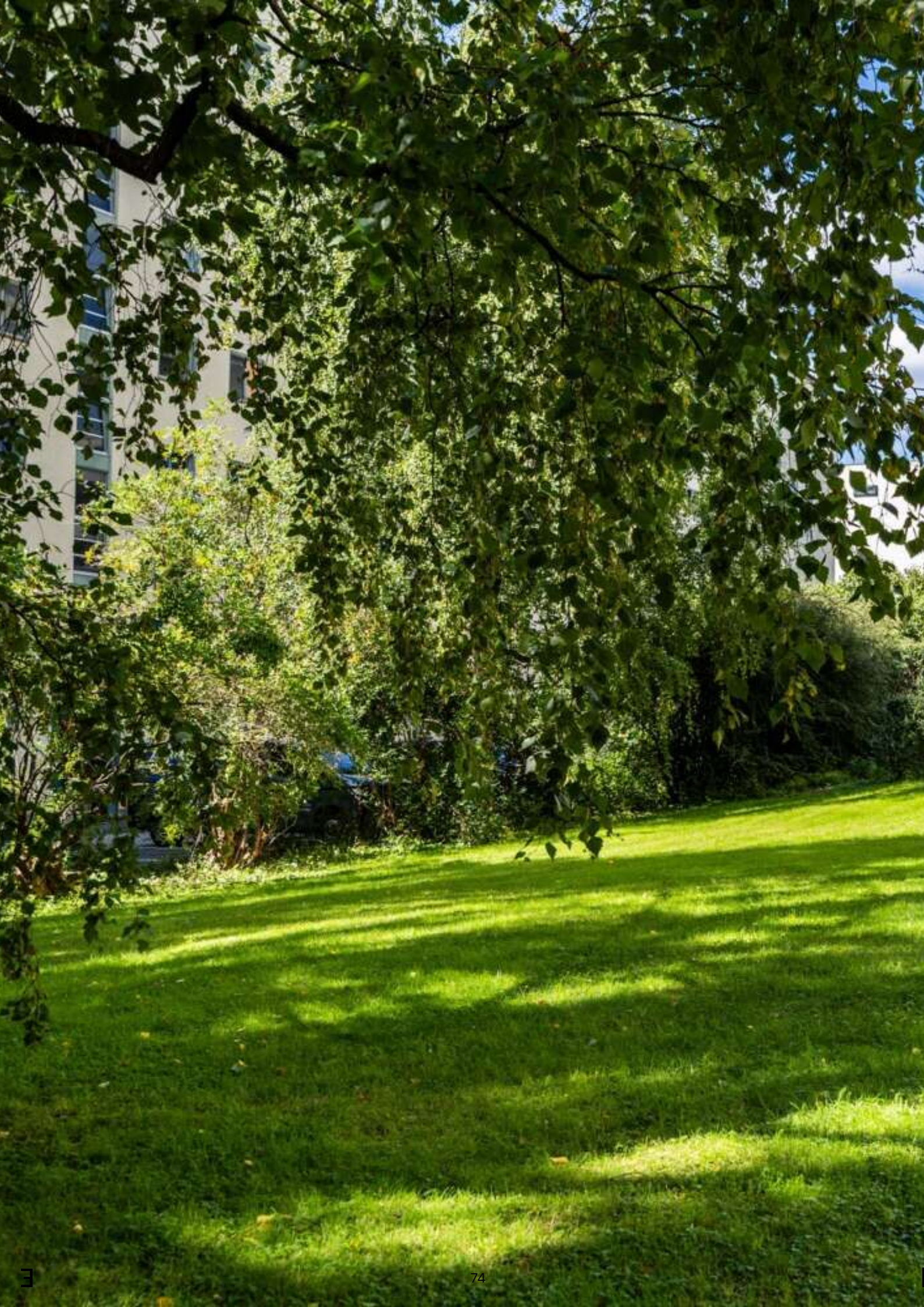














INFORMASJON & DOKUMENTER



Informasjonsmøte

Balkong- og fasaderehabilitering

Øte



25.09.2024

Majorstuen Kirke





Agenda

- ❑ Prosjekthistorikk
- ❑ Styrets arbeid siden årsmøte i mai
- ❑ Presentasjon av alternativene
- ❑ Status sameiets økonomi
- ❑ Finansieringsmodell for gjennomføring
- ❑ Veien videre
- ❑ Spørsmål

g av prosjekt



Prosjekthisto

- ❑ Vibbo: [Balkonger/fasade | Vi](#)
- ❑ Dagens presentasjon vil d

rikk

[Vibbo](#)

også bli tilgjengelig på Vibbo.



Styrets arbeid

- ❑ Jobbet med mange ulike løsninger
- ❑ 4 ulike alternativer som er utarbeidet

- ❑ **Enova søknad nummer 3:**
 - ❑ 34% energiforbedring.
 - ❑ Søkt støttebeløp = 10 mill

d siden årsmøte i mai

ger: Kost-nytte vurderinger.

beidet med bistand fra fagpersoner (Ramb

ioner.



Presentasjon

- ❑ Alternativ 1:
 - ❑ Balkonger: Fullstendig re
 - ❑ Fasade: 5 cm etterisolerin
 - ❑ Vinduer: Eldre vinduer by
- ❑ Alternativ 2: Enova søknad 3
 - ❑ Balkonger: Fullstendig re
 - ❑ Fasade: 5 cm etterisolerin
 - ❑ Vinduer: Alle vinduer flyt
vinduer i oppgangen.
- ❑ Alternativ 3:
 - ❑ Balkonger: Rive gamle og
 - ❑ Fasade: 5 cm etterisolerin
 - ❑ Vinduer: Eldre vinduer by
- ❑ Alternativ 4:
 - ❑ Balkonger: Fullstendig re
 - ❑ Fasade: Avvente rehabilit
 - ❑ Vinduer: Avvente rehabil

av alternativene

habilitering av balkonger.

ng rundt hele blokken.

yttes.

3.0

habilitering av balkonger.

ng mot hagen, 15 cm på øvrige sider.

tes ut i isolasjonssjiktet, alle vinduer eldre enn 2015 byttes, nye kjell

g bygge nye balkonger.

ng rundt hele blokken.

yttes.

habilitering av balkonger.

tering.

itering.



Presentasjon a

Alternativ 1 - E

Løsning:

- ❑ **Balkong:** Fullstendig reas balkongen med nytt fall balkonger og ny avrenni (utenpåliggende nedløp)
- ❑ **Fasade:** Reparasjon av u skader i fasaden samt 5 etterisolering rundt hele
- ❑ **Vinduer:** Beboere med e bytte disse. Vinduer flytt isolasjonssjikt.

**Estimert totalsum: 53,3 mill
(+ vinduskostnader).**

av alternativene

Enklere rehabilitering

alkalisering av
på alle
ngsløsning
)
nderliggende
cm
blokken.
eldre vinduer må
tes ikke ut i

ljoner inkl.mva

Fordeler:

- ❑ Balkongene blir “so levetid på 30 år.
- ❑ Fasaden blir “så go levetid på 30 år.
- ❑ Fasaden blir mer ro klimatiske påkjennin
- ❑ Noe forbedret isola

Ulemper:

- ❑ Ikke mulig å oppnå



Presentasjon av Alternativ 2 - Rehabilitering

Løsning:

- ❑ **Balkong:** Fullstendig realkalibrering av balkongen med nytt fall på a...
ny avrenningsløsning (utenp...
- ❑ **Fasade:** Reparasjon av under...
fasaden samt **5 cm etterisolering**
balkongsiden, 15 cm etterisolasjon
tre sider.
- ❑ **Vinduer:** Beboere med vindu...
må bytte disse og **vinduer flytende**
isolasjonssjikt. Alle vinduer
(kjeller og oppganger) bytte
- ❑ **Solceller:** Det monteres sol...

Estimert totalsum: 73 millioner

av alternativene

Enova søknad full

isering av
lle balkonger og
åliggende nedløp).
rliggende skader i
ering på
olering på øvrige

er eldre enn 2015
yttes ut i
i fellesarealer
es.
celler på tak.

er (63 millioner).

Fordeler:

- Balkongene blir “som nye”.
- Fasaden blir “så god som ny”.
- Fasaden blir mer robust med påkjenninger.
- Betydelig bedre isolasjonseffekt (34%).
- Noe lavere strømregning grunnet bedre isolasjon.
- Helhetlig og solid rehabilitering.

Ulemper:

- Høy investeringskostnad.
- Større rehabilitering.
- Innvendige arbeider i leilighetene.



Presentasjon av Alternativ 3: N

Løsning:

- ❑ **Balkong:** Rive dagens balkong og bygge nye dypere balkonger (dybde 1,20m, hjørnebalkonger dybde 1,50m).
- ❑ **Fasade:** Reparasjon av utvaskede skader i fasaden samt 50% etterisolering rundt hele fasaden.
- ❑ **Vinduer:** Beboere med eierskap bytte disse og vinduer flisetter og isolasjonssjikt.

Estimert totalsum: 65,5 millioner (inkludert vinduskostnad).

De tre alternativene

Nye dypere balkonger

Fordeler:

- ❑ Balkongene blir nye
- ❑ Fasaden blir "så god" levetid på 30 år.
- ❑ Fasaden blir mer ro klimatiske påkjennin
- ❑ Noe forbedret isola

Ulemper:

- ❑ Usikkerhet rundt om godkjenner nye og Kan muligens forsin
- ❑ Ikke mulighet for å

Balkonger og
balkonger (total
balkonger total

underliggende
cm

blokken.

eldre vinduer må
nyttes ikke ut i

oner inkl.mva (+



Presentasjon a

Alternativ 4: K

Løsning:

- ❑ **Balkong:** Fullstendig rehbalkonger.
- ❑ **Fasade:** Avvente rehabil
- ❑ **Vinduer:** Avvente rehab

Estimert totalsum: 22,7 millio

av alternativene

Kun balkong

habilitering av

itering.

ilitering.

oner ink.mva

Fordeler:

- ❑ Balkongene blir “so levetid på 30 år.
- ❑ Mindre økonomisk p sameiere.
- ❑ Mulighet for å utnyt støtteordninger for tidspunkt ?

Ulemper:

- ❑ Får ikke gjenbrukes brakkerigger, admin for oppfølging etc.
- ❑ Fasaden fortsetter å



Status sameiet økonomi

- Stabil økonomi
- Økning i disponible m
- Ingen utestående for
- Risiko:
Forsikringsaker/Van
 - Gjensidige kan m
følgeskader
 - Økte utgifter til
reparasjon/vedli
- Har et overskudd hve

CS

midler hvert år
dringer

nlekkasjer
nekte å dekke

ikehold
er måned

Utvikling disponible mi

5 980 000
5 850 000
5 720 000
5 590 000
5 460 000
5 330 000
5 200 000
5 070 000
4 940 000

Okt Nov Des Jan Feb Mar





Finansiering - 9

- Styret/sameiet plikter
- Sameiere har ulik øko
- Balkong/fasade reha
økonomisk utgift
- Fordele kostnader ov
- Delt modell (Lån + ko
- Etter rehabilitering: R
- Større forutsigbarhet
- Vil kunne øke boligve

Økonomiske betraktning

r å vedlikeholde bygningene

onomisk situasjon

olitering er helt påkrevd, men vil være en s

er tid

ontantInnbetaling)

Reforhandle forsikringsavtale

hva gjelder uforutsette reparasjoner og ved

erdi/takst



Finansiering

- Max lån er 3G pr eierseksjon
- Pristilbud fra OBOS Bank
- Lån på 35 millioner gir m
- Lån på 30 millioner gir m
- Lånet betales over felles
- Dagens felleskostnader
- Ekstra beløp som må bet
 - 35 mill: 232 000 - 80
 - 30 mill: 198 000 - 80
- En eierseksjon kan betal sameiets lån.

- Felleslån

sjon (370 000 NOK) uavhengig av eierbrøk

ken nedbetalt over 30 år, (6.95% rente med dage

månedlige terminbeløp på 232 000 (avdrag og ren

månedlige terminbeløp på 198 000 (avdrag og ren

skostnadene

dekker allerede inn 80 000 pr. mnd

tales over felleskostnader:

0 000 = 152 000 pr. mnd

0 000 = 118 000 pr.mnd

e ned sin andel, men alle sameiere er fortsatt med



Finansiering

Eksempler

| Alternativ | Felleslån | |
|------------|-----------|---|
| A | 30 mill | 2 |
| B | 30 mill | 3 |
| C | 35 mill | 4 |

r: Felleslån + Kontantinnskudd

| Kontantinnskudd | Totalt |
|-----------------|---------|
| 25 mill | 55 mill |
| 35 mill | 65 mill |
| 40 mill | 75 mill |

Lån på 30 mill innsku



| Lån | Terminbe løp |
|-------------------|--------------------------|
| 35 000 000 | 232 000 |
| Leilighetstype | Antall sek- sjoner |
| hjørne 1-7 etg | 26 |
| midt 1-7 | 28 |
| 3-roms 1-7 etg | 28 |
| hjørne 8 etg | 4 |
| midt 8 etg | 4 |
| 3-roms 8 etg | 4 |
| hjørne 1 etg | 2 |
| næring 1 (butikk) | 1 |
| næring 2 (butikk) | 1 |
| næring 3 (midt) | 1 |
| næring 4 (midt) | 1 |
| | 100 |

Innskudd på 35 mill pr. enhet

| | Sparing i dag | Felleskost økning | Innskudd |
|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| 0 | 80 000 | 152 000 | 30 000 000 |
| Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. enhet | Andel pr. enhet | |
| 0,014 | 2 128 | 420 000 | |
| 0,008 | 1 216 | 240 000 | |
| 0,010 | 1 520 | 300 000 | |
| 0,011 | 1 672 | 330 000 | |
| 0,005 | 760 | 150 000 | |
| 0,006 | 912 | 180 000 | |
| 0,013 | 1 976 | 390 000 | |
| 0,001 | 152 | 30 000 | |
| 0,002 | 304 | 60 000 | |
| 0,007 | 1 064 | 210 000 | |
| 0,008 | 1 216 | 240 000 | |

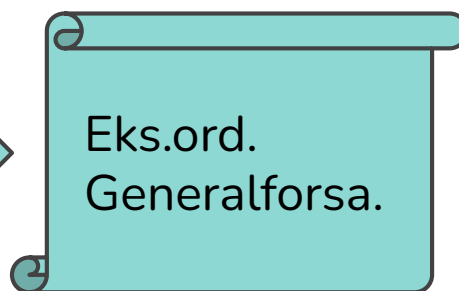


Veien videre

Sep-Nov 24



Des 24



Jan-M



Mars 25

Planlegging og
teknisk utarbeidelse

Mars - Des 25

Byggeperiode



Presentasjon

- ❑ Alternativ 1 Enklere rehabilitering
 - ❑ Balkonger: Fullstendig rehabilitering
 - ❑ Fasade: 5 cm etterisolering
 - ❑ Vinduer: Eldre vinduer byttes
- ❑ Alternativ 2 Enova søknad full rehabilitering
 - ❑ Balkonger: Fullstendig rehabilitering
 - ❑ Fasade: 5 cm etterisolering
 - ❑ Vinduer: Alle vinduer flyttes til nye vinduer i oppgangen.
- ❑ Alternativ 3 Nye dypere balkonger
 - ❑ Balkonger: Rive gamle og bygge nye
 - ❑ Fasade: 5 cm etterisolering
 - ❑ Vinduer: Eldre vinduer byttes
- ❑ Alternativ 4 Kun balkong: 22% reduksjon i utleie
 - ❑ Balkonger: Fullstendig rehabilitering
 - ❑ Fasade: Avvente rehabilitering
 - ❑ Vinduer: Avvente rehabilitering

av alternativene

tering: 53,3 millioner (+ vinduskostnader)

habilitering av balkonger.

ng rundt hele blokken.

yttes.

ull rehabilitering: 73 millioner (63 millioner).

habilitering av balkonger.

ng mot hagen, 15 cm på øvrige sider.

tes ut i isolasjonssjiktet, alle vinduer eldre enn 2015 byttes, nye kjell

konger: 65,5 millioner (+ vinduskostnader)

g bygge nye balkonger.

ng rundt hele blokken.

yttes.

,7 millioner

habilitering av balkonger.

tering.

itering.



Spørsmål?

1. Når er det finansiering må
 - Finansieringen til samme
entreprenør.
 - Finansieringsplan vedt
2. Hvorfor kan vi ikke rehabilite
betongprøver i alle etasjer, plan
betongen i alle etasjer. Sett i et
vurdering fremlegger dermed st
3. Det foreslås at det også legges
lånet vil det ut hvis den enkelte

være på plass?

eiet må være på plass før signering me

cas på ekstraordinær generalforsamling

re kun balkonger i 7 og 8.etg? Det er ta

1-8 etg. og det vises et større skadeom

lengre rehabiliteringsperspektiv, kost-n

styret forslag om rehabilitering av alle ba

es til en finansieringsmodell som viser h

tar opp lån selv (privat).



Spørsmål?

4. Hva koster et nytt vindu? Et r
NOK ink.mva.

5. Når blir Ekstraordinær genera
mulig.

6. Det er ønske om at slide 14 (k
mm.

7. Hvordan vil det se ut med 5 c
se på øvrige sameier rundt oss,

8. Vil det være mulig å bo i leilig
være mulig å bo i leiligheten.

nytt trelags isoleringsvindu koster i snitt

alforsamling? Fint å få denne datoen så

(kostnadsslide) oppdateres med vindukos

m etterisolering mtp vinduer? Styret an
flere er etterisolert på 80-tallet.

gheten hvis vinduer byttes og flyttes ut?



Spørsmål?

9. Hva menes med "eldre vinduer" (Alternativ 2 med Enova støtte for vinduer og Alternativ 1,3 og 4 utløser at vinduer vurderes individuelt).

10. Kan det vurderes å ha overbudsjettert prosjektet per nå. Vil utløse søknad om endring?

11. Har styret vurdert å åpne for endring i prosjektet?

12. Kommentar: Det er viktig å i tillegg vurdere fremtidige rehabiliteringskostnader.

er"? Avhenger av hvilke alternativ vi går
ordrer at alle vinduer eldre enn 2015 by
nduer med dårlig forfatning må byttes (

bygg på de øverste balkongene? Ikke vu
nad til byantikvar.

dialog med de som har svak økonomi

ikke være naive med tanke på at det ka
der.



Spørsmål?

13. Hvor store vil de enkelte kon
tilbake med på den ekstraordina

14. Hvor sikre er styret på estim
inneholder 10% uforutsette kost
rimelige sikre på. Det er større u
betong.

15. Hvis vi ikke får støtte fra End

16. Kan dere si noe om støynivå
høyt støynivå. Støyperiode kan

tantinnskuddene bli? Dette vil styret kunne diskutere med
ere generalforsamlingen.

atene som i dag har blitt lagt frem? Alle
nader. Estimerer på etterisolering og vi
usikkerhet rundt estimatene på rehabilit

ova vil alternativ 2 koste 73 millioner? J

et og hvordan det vil bli å bo her? Det vil
reguleres, eksempelvis 08-16.



Spørsmål?

17. Hvor lang vil rehabilitering på dette og komme tilbake.

gsperioden bli? Styret og OPAK vil s

Kontantinnbetaling (26,5 mill) + ett felles lån (26,5 mill)

Kostnader pr. seksjonstype

Eksempel: Kari bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser hun at hun får en økt felleskostnad per måned på NOK 1 333, ettersom sameiet tar opp et felles lån på 26,5 millioner. Kari må betale inn kontant NOK 371 000 for sin andel av rehabiliteringen. I tillegg har Kari vinduer fra 1998, derfor må hun også betale NOK 176 100 for å bytte sine vinduer. Det betyr at Kari totalt må ut med NOK 547 100.

| Lån | Terminbe løp | Sparing i dag | Felleskost økning | Innskudd | Bytte alle Vindu | |
|-------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| 26 500 000 | 175 180 | 80 000 | 95 180 | 26 500 000 | | |
| Leilighetstype | Antall sek- sjoner | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. enhet | Andel pr. enhet | Kostnad | Max totalkostnad |
| hjørne 1-7 etg | 26 | 0,014 | 1 333 | 371 000 | 176 100 | 547 100 |
| midt 1-7 ? | 28 | 0,008 | 761 | 212 000 | 83 000 | 295 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 28 | 0,010 | 952 | 265 000 | 130 000 | 395 000 |
| hjørne 8 etg | 4 | 0,011 | 1 047 | 291 500 | ? | |
| midt 8 etg | 4 | 0,005 | 476 | 132 500 | ? | |
| 3-roms 8 etg | 4 | 0,006 | 571 | 159 000 | ? | |
| hjørne 1 etg | 2 | 0,013 | 1 237 | 344 500 | ? | |
| næring 1 (butikk) | 1 | 0,001 | 95 | 26 500 | ? | |
| næring 2 (butikk) | 1 | 0,002 | 190 | 53 000 | ? | |
| næring 3 (midt) | 1 | 0,007 | 666 | 185 500 | ? | |
| næring 4 (midt) | 1 | 0,008 | 761 | 212 000 | ? | |
| | 100 | | | | | |

Betalingsplan pr. seksjonstype

Eksempel: Ola bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser han at han i mai må betale et kontantinnskudd på NOK 185 500 og i november må han også betale et kontantinnskudd på NOK 185 500. I tillegg må Ola bytte sine vinduer fra 1998. Denne kostnaden kommer i tillegg.

| Betalingsplan | 26500000 | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|----------------------|----------|---------|---------------------|-------------------|
| | Innskudd | Mai | November | | | |
| | 26 500 000 | 50 % | 50 % | | | |
| Leilighetstype | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. seksjon | Sum mai | Sum nov | Antall seksjoner | Total |
| hjørne 1-7 etg | 0,014 | 371 000 | 185 500 | 185 500 | 26 | 9 646 000 |
| midt 1-7 | 0,008 | 212 000 | 106 000 | 106 000 | 28 | 5 936 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 0,010 | 265 000 | 132 500 | 132 500 | 28 | 7 420 000 |
| hjørne 8 etg | 0,011 | 291 500 | 145 750 | 145 750 | 4 | 1 166 000 |
| midt 8 etg | 0,005 | 132 500 | 66 250 | 66 250 | 4 | 530 000 |
| 3-roms 8 etg | 0,006 | 159 000 | 79 500 | 79 500 | 4 | 636 000 |
| hjørne 1 etg | 0,013 | 344 500 | 172 250 | 172 250 | 2 | 689 000 |
| næring 1 (butikk) | 0,001 | 26 500 | 13 250 | 13 250 | 1 | 26 500 |
| næring 2 (butikk) | 0,002 | 53 000 | 26 500 | 26 500 | 1 | 53 000 |
| næring 3 (midt) | 0,007 | 185 500 | 92 750 | 92 750 | 1 | 185 500 |
| næring 4 (midt) | 0,008 | 212 000 | 106 000 | 106 000 | 1 | 212 000 |
| Total | | | | | 100 | 26 500 000 |

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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.



EIENDOM NORGE



Eiendoms
advokatene
MNA

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSUVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystemer 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

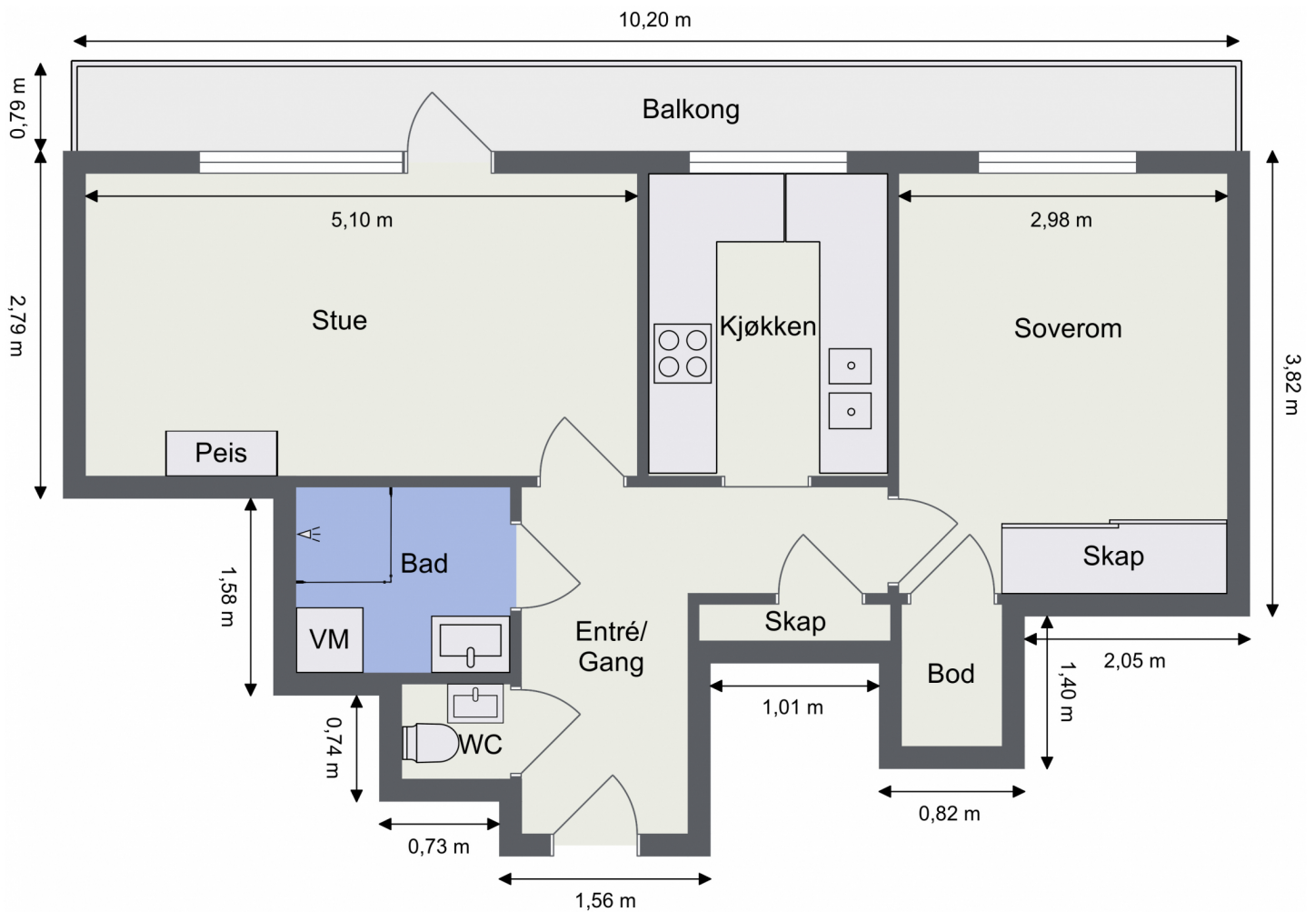
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Suhms gate 20B, 0362 OSLO



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

Tilstandsrapport | Suhms gate 20B, 0362 OSLO

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 ▾

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimaten må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befæringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggt tekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befæringen

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Befæringsdato | 18. juli 2024 |
| Takstingeniør til stede | Martin Sjønnesen |
| Selger/eier til stede | Anne Marte Lunde Tobro |
| Egenerklæring | Ikke fremvist |

Eiendomsinformasjon

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Adresse | Suhms gate 20B, 0362 OSLO |
| Kommune | 0301 OSLO |
| Matrikkel | 301-46/77/0/47 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Selveier |
| Tomteareal | 6384.2 m ² |
| Hjemmelshaver | Opplysningsvesenets Fond |

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

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

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|-------------------|------------------|--------------------------------------|
| TG 2 | Overflater pipe | Alder. |
| TG 2 | Ildsteder | Alder. |
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 | Terrasse/balkong | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Elektrisk anlegg | Manglende samsvarserklæring. |

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon

Byggeår 1939.
Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen Leiligheten ligger i 8. etasje med sydvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg og peis. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer Lagring
Boligen disponerer en ekstern bod og et skap i kjeller

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---------|-----------------------|--------------|-----------------|
| 2020 | Pusset opp bad og wc. | Håndverker ▾ | Ikke fremvist ▾ |

Kommentar

Oppussing av bad og wc er utført i regi av boligsammenslutningen, og det er av den grunn ikke fremvist dokumentasjon på nevnte arbeider. Det er dog fremvist et våtromssertifikat utstedt av utførende entreprenør.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er branssertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Ytterdører

TG 1 ▾

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1 ▾

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2007.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1 ▾

Innvendige dører i tre. Blanding av nyere og eldre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1 ▾

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Nei.

Skjevheter over to meters avstand i soverom er målt til 7 mm.

Totalt avvik i soverom og gang er målt til 5 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1 ▾

Vekselvis heltre gulvbord og parkett.

Vurdering

Eier opplyser at gulvbordene er slipt for ca. 5 år siden.

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1 ▾

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1 ▾

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,66 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Overflater pipe

TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.

Er det funnet sprekkdannelse eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Tg 2 er gitt på grunn av pipens alder.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerstokk er lokalisert i rørsjakt i wc.
Synlig drenering fra sjakt og ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Lokale stoppekraner til bad og wc er lokalisert på fordelerstokk i wc.
Lokale stoppekraner til kjøkkenet er lokalisert i kjøkkenbenk.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Lokale stoppekran i leiligheten til bad, wc og kjøkken er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei. Forholdet er enkelt visuelt kontrollert av undertegnede uten spesialisert rørfaglig kompetanse.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området.
Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Åpen peis i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av ildstedet opprinnelige alder.

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og wc.

Friskluftsentiliter i oppholdsrom.

Kullfilterventilator i kjøkken.

Spalteventiliter i vinduer.

Luftespalte under dør mot bad og wc.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Kjøkkenhette er kun utstyrt med kullfilter, og mangler forsert/mekanisk avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er ifølge eier av ukjent alder.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse/balkong

TG 2

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8,0 m².
Rekkverk og dekke i betongkonstruksjon.
Rekkverkhøyden er målt til 1,02 m.

Er det funnet avvik på rekkverkhøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020, i regi av sameiet.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Det er fremvist våtromssertifikat fra AF Gruppen som var utførende entreprenør. Det er ikke fremlagt noen ytterligere dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

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

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?

Nei.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1 -

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Nei. Vurderingen baseres på at sisternen er lekkasjesikret via innvendig pose.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1 -

Benkeskap med glatte fronter.

Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Sanitær

TG 1

Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?

Nei. Vurderingen baseres på at sisternen er lekkasjesikret via innvendig pose.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med en blanding av automatsikringer, jordfeilbrytere og jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak vekselvis åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Deler av anlegget er nytt i forbindelse med oppussing av bad og wc. Øvrig alder på anlegget er ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Kjeller | | 4 | | |
| 8. etasje | 47 | | | 8 |
| Sum | 47 | 4 | | 8 |
| Totalt bruksareal | 51 | | | |

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

* Sportsboden/skapet i kjelleren er ikke måleverdig, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 0,2 m².

* Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|-----------|---|--------------------------------|-------------------------------|
| Kjeller | | Ekstern bod | |
| 8. etasje | Bad, wc, gang, bod, soverom, kjøkken og stue | | |

Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|-----------|----------------------|------------------------|--|----------------------|
| 8. etasje | 46 | 1 | Bad, wc, gang, soverom, kjøkken og stue | Bod |

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5800

SAMEIET SUHMSGATE 20

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SUHMSGATE 20

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:

15. januar 2025 kl. 18:00, Majorstuen Seniorarena.

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. Informasjonsskriv: Ekstraordinært årsmøte
6. Rehabiliteringsalternativ
7. Finansieringsmodell lån
8. Finansieringsmodell IN-avtale (Ja/Nei)

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SUHMSGATE 20

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

Rådgiver fra OBOS, Ole Vegard Tveita 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 rådgiver fra OBOS, Ole Vegard Tveita foreslått. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Informasjonsskriv: Ekstraordinært årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagt informasjonsskriv som gir en oversikt over bakgrunnen for innkallelsen til det ekstraordinære årsmøtet. Skrevet inneholder også detaljer om hva som skal behandles under møtet. Det er viktig at alle eiere tar seg tid til å lese gjennom dette dokumentet slik at man er godt forberedt til møtet og kunne ta standpunkt i sak 6 til 7 som sett i denne innkallingen.

Forslag til vedtak

Det skal ikke vedtas noe i denne saken.

Vedlegg

1. Info.pdf

Sak 6

Rehabiliteringsalternativ

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alternativ 1: Enklere rehabilitering med 5 cm etterisolering på alle fire sider uten bytte av vinduer i oppgang og kjeller. Vi vil ikke få Enova støtte om vi velger dette alternativet.

Estimert kostnad: 55 millioner

Alternativ 2: Full rehabilitering med Enova støtte. 15 cm etterisolering på tre sider, 5 cm på balkong/hage siden. Etterisolering av sokkel/kjeller. Nye vinduer i oppgang og kjeller og montering av solceller på taket.

Estimert kostnad: 53 millioner (63 millioner minus 10 millioner som vi får fra Enova)

Styrets innstilling

Alternativ 2 gir sameiet en mulighet til å få et fullstendig nytt og robust klimaskall. Tiltakene vil ha lang levetid og vil rette opp de bygningstekniske utfordringene vi sliter med i sameiet. Dette vil føre til en mer kostnadseffektiv drift sammenlignet med Alternativ 1. I tillegg vil Alternativ 2 i større grad møte morgendagens klimakrav. Alternativ 2 vil også være det rimeligste valget i og med at vi har fått innvilget Enova støtte. Lavere estimert kostnad og bedre sluttresultat. Styret har på bakgrunn av dette vedtatt å gå for Alternativ 2, Full rehabilitering med Enova støtte.

Forslag til vedtak

Sameiet Suhmsgate 20 beslutter å totalrenovere balkonger og fasade som beskrevet i Alternativ 2 i dette dokumentet (informasjonsskriv), noe som vil utløse en støtte på 10 millioner fra Enova.

Sak 7

Finansieringsmodell lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har ikke kommet til enighet rundt valg av finansieringsmodell, og det er dermed opp til det ekstraordinære årsmøtet alene å stemme over om vi skal ta opp lån eller ikke.

Modell a): Sameiet finansierer prosjektet kun ved hjelp av individuelle kontantinnbetalinger.

Modell b): Sameiet tar opp ett felles lån på 15 millioner for å dekke deler av kostnadene. De resterende kostnadene finansieres ved hjelp av individuelle kontantinnbetalinger.

Forslag til vedtak 1

Modell a): Sameiet finansierer prosjektet kun ved hjelp av individuelle kontantinnbetalinger.

Forslag til vedtak 2

Modell b): Sameiet tar opp ett felles lån på 15 millioner for å dekke deler av kostnadene. De resterende kostnadene finansieres ved hjelp av individuelle kontantinnbetalinger.

Sak 8

Finansieringsmodell IN-avtale (Ja/Nei)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom finansieringsmodell a) får flertall i Sak 2 (sak 7 i innkalling) utgår denne saken. Dersom modell b) får flertall, stemmer vi over om styret skal søke til OBOS Eiendomsforvaltning om administrasjonsavtale ("IN-avtale"). Dersom flertallet ønsker dette, vil saken bli tatt opp på nytt ved neste ordinære årsmøte til behandling.

Styrets innstilling

Nei. Styret anbefaler *ikke* at det inngås IN-avtale grunnet usikkerhet og behovet for oppfølging og ekstra administrasjon. (Styret mener at ett felleslån som betales over felleskostnadene er å foretrekke.)

Forslag til vedtak

Det søkes ikke om administrasjonsavtale ("IN-avtale") på felles lånet.

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Suhmsgate 20

15. januar 2025

| | |
|--|-----------|
| Bakgrunn for innkallelse | 2 |
| Organisering | 2 |
| Rigg & Drift | 3 |
| Enova | 3 |
| Kartleggingsstøtte til borettslag og sameier | 3 |
| Rehabiliteringsalternativer | 4 |
| Rehabilitering uten Enova støtte (alternativ 1) | 6 |
| Full rehabilitering - Enova søknad (alternativ 2) | 8 |
| Finansieringsmodeller | 11 |
| Alternativ 1 Enklere rehabilitering uten Enova støtte | 13 |
| a) 100% kontantinnbetaling (55 mill) | 13 |
| b) Kontantinnbetaling (40 mill) + ett felles lån (15 mill) | 13 |
| c) Kontantinnbetaling (40 mill) + ett felles lån (15 mill) med IN avtale | 14 |
| Alternativ 2 Full rehabilitering med Enova støtte | 14 |
| a) Kontantinnbetaling (53 mill) | 14 |
| b) Kontantinnbetaling (38 mill) + ett felles lån (15 mill) | 15 |
| c) Kontantinnbetaling (38 mill) + ett felles lån (15 mill) med IN avtale | 15 |
| Estimert vinduskostnad for de tre vanligste leilighetstypene | 15 |
| Betalingsplan pr. leilighetstype | 16 |
| Alternativ 1 Enklere rehabilitering uten Enova støtte | 16 |
| a) Kontantinnbetaling (55 mill) | 16 |
| b) Kontantinnbetaling (40 mill) + ett felles lån (15 mill) | 16 |
| Alternativ 2 Full rehabilitering med Enova støtte | 17 |
| c) Kontantinnbetaling (53 mill) | 17 |
| d) Kontantinnbetaling (38 mill) + ett felles lån (15 mill) | 17 |
| Avstemning | 19 |
| Sak 1: Rehabiliteringsalternativ | 19 |
| Sak 2: Finansieringsmodell lån | 19 |
| Sak 3: Finansieringsmodell IN-avtale (Ja/Nei) | 19 |
| Veien videre | 20 |

Bakgrunn for innkallelse

Styret har siden våren 2023 jobbet med å kartlegge tilstanden og eventuelle behov for tiltak på våre balkonger og fasade. Arbeidet ble iverksatt etter stadig gjentakende lekkasjer i blant annet 7. og 8. etg., samt på bakgrunn av den generelle tilstanden på balkongene og fasaden.

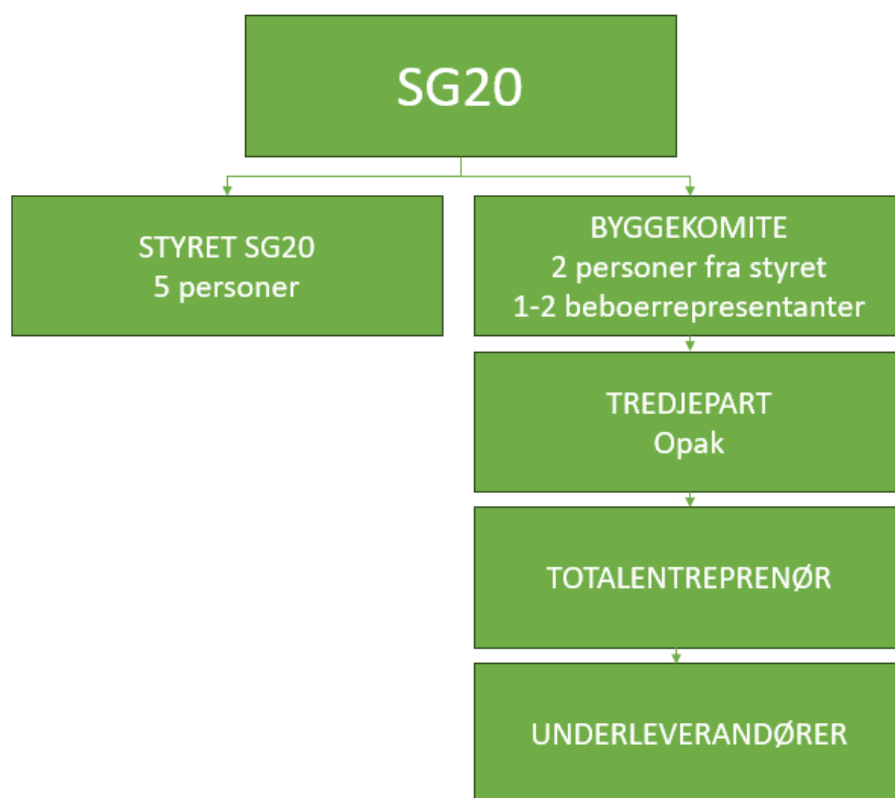
Funn fra arbeidet lagt ned de siste 2 årene viser et **prekært** behov for å rehabilitere fasade og balkonger på en helhetlig måte, slik at boligblokken kan drives videre på en trygg og kostnadseffektiv måte. Styret plikter å ivareta gården uten videre forfall og det har blitt stilt krav fra forsikringsselskap om at grundige utbedringer må gjøres.

Styret kommer ikke til å gjenta informasjon som tidligere har vært formidlet i dette skrivet. Vi ber den enkelte beboer sette seg inn i informasjonen som har blitt gitt, denne er tilgjengelig på: [Balkonger/fasade | Vibbo](#)

Styret har nå kommet dit at det foreligger nok informasjon og grunnlag til å kunne kalle inn til et ekstraordinært årsmøte for å stemme over to rehabiliteringsalternativer samt tilhørende finansieringsmodell.

Organisering

Prosjektet er tenkt organisert med følgende organisasjonsstruktur.



Styret har besluttet at det er fornuftig å etablere en egen byggekomité som kun har som oppgave å følge opp byggeprosjektet. Innad i byggekomiteen vil det bli fordelt ansvar innenfor fremdriftsoppfølging, finansiell oppfølging, beboeroppfølging mm. Resterende styre bestående av 3 personer vil ivareta den daglige driften av sameiet med alt det innebærer.

Når kontrakt med entreprenør er skrevet vil byggekomiteen sammen med entreprenøren prioritere å raskt etablere gode kommunikasjonskanaler til resterende beboere, inkludert kommunikasjonskanal hvor beboere kan komme med spørsmål relatert til prosjektet. Mer informasjon om dette kommer.

Fremdrift

Entreprenøren som styret foreslår å inngå kontrakt med har en tiltenkt gjennomføringstid på 9 måneder uavhengig av valgt alternativ. Det vil si at med oppstart i løpet av mars 2025 vil prosjektet være ferdig i løpet av desember 2025. Dette med forbehold om uforutsette utfordringer/endringer.

Arbeidet vil bli støyende og det er arbeidet med utbedring av balkongene som vil gi mest støy. Arbeidet med balkongene vil bli utført først med påfølgende rehabilitering av fasaden. Det legges i utgangspunktet opp til normale arbeidsdager med støyende arbeider fra kl. 07:00 - 16:00. Dette kan diskuteres ved kontraktsinngåelse med entreprenør etter gjennomført årsmøte.

Styret kan ikke inngå kontrakt med tiltenkt entreprenør før årsmøte har funnet sted.

Styret vil etter inngått kontrakt med entreprenør kalle inn til et nytt informasjonsmøte hvor tiltenkt fremdrift på de ulike sidene (nord, sør, øst og vest) og blokkene (A,B,C og D), arbeidstider, milepæler mm. vil bli presentert.

Rigg & Drift

For begge alternativene vil det etableres containere for avfall samt brakkerigger i hagen. Hagen vil tilbakeføres til slik den er i dag etter endt prosjekt. Dette vil si at hagen vil bli utilgjengelig fra mars 2024 og ut året.

Enova

Kartleggingsstøtte til borettslag og sameier

Borettslag og boligsameier kan få støtte til kartlegging som gir konkrete anbefalinger om smarte klimatiltak.

Kartleggingsstøtten innebærer at sameiet kunne søke om å få igjen 50% av kostnadene vi bruker på selve energikartleggingen, det vil si kostnaden ved å ha engasjert Rambøll. Styret har søkt, og fått innvilget og utbetalt støtte, samt gjennomført energikartlegging og beregninger av blokken. Disse beregningene ligger til grunn for Enova søknaden beskrevet under.

Støtte ved gjennomføring av prosjekt som gir forbedret energitilstand

Enova har en støtteordning som gir tilskudd til borettslag og boligsameier som investerer i energiltak, da energieffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger.

Støtteordninger kan dekke opptil 30% eller maksimalt 10 MNOK til energiltak i sameier. Kravet er minimum 20% forbedring i beregnet levert energi. Støtteordningen er konkurranseutsatt, som vil si at de sameiene med størst besparelse per krone søkt støtte vil få innvilget støtte. Enten får man full innvilget støtte, altså 30% eller maksimalt 10 MNOK, eller så får man ingenting.

Styret har gjennom året 2024 søkt om Enova støtte hele 5 ganger. De første 4 gangene fikk vi avslag, og det var med lite mot styret i november bestemte seg for å søke en aller siste gang. **Lille julaften fikk styret den gledelige nyheten om at sameiet SG20 var innvilget 10 millioner i Enova støtte, gitt gjennomføring av beskrevne tiltak.**

Til tross for at sameiet nå har fått innvilget 10MNOK i støtte, betyr ikke det at vi må gå for denne løsningen. Det legges i dette informasjonsskrivet og på ekstraordinært årsmøte derfor frem to rehabiliteringsalternativ: ett som oppfylder kravene til Enova støtte og ett alternativ som ikke oppfylder kravene.

Rehabiliteringsalternativer

Det ble på informasjonsmøte den 24.09.24 informert om følgende fire rehabiliteringsalternativer:



Presentasjon av alternativene med kostnadsestimater

- Alternativ 1 Enklere rehabilitering: 53,3 millioner (+ vinduskostnader)
 - Balkonger: Fullstendig rehabilitering av balkonger.
 - Fasade: 5 cm etterisolering rundt hele blokken.
 - Vinduer: Eldre vinduer byttes.
- Alternativ 2 Enova søknad full rehabilitering: 73 millioner (63 millioner).
 - Balkonger: Fullstendig rehabilitering av balkonger.
 - Fasade: 5 cm etterisolering mot hagen, 15 cm på øvrige sider.
 - Vinduer: Alle vinduer flyttes ut i isolasjonssjiktet, alle vinduer eldre enn 2015 byttes, nye kjellervinduer og nye vinduer i oppgangen.
- Alternativ 3 Nye dypere balkonger: 65,5 millioner (+ vinduskostnader)
 - Balkonger: Rive gamle og bygge nye balkonger.
 - Fasade: 5 cm etterisolering rundt hele blokken.
 - Vinduer: Eldre vinduer byttes.
- Alternativ 4 Kun balkong: 22,7 millioner
 - Balkonger: Fullstendig rehabilitering av balkonger.
 - Fasade: Avvente rehabilitering.
 - Vinduer: Avvente rehabilitering.

Utklipp fra slide presentert på informasjonsmøte 24.09.24.

Styret har jobbet videre med de ulike alternativene, men har kommet fram til at vi legger alternativ 3 til side fordi vi mener det blir for dyrt. Vi går heller ikke videre med alternativ 4 fordi vi da ikke får utbedret skader i fasaden, noe vi mener er helt nødvendig, og som vil gi oss et mer robust og isolerende "klimaskall" rundt byggenes yttervegger. Dette vil gjøre byggene mer robuste og motstandsdyktige mot ekstremvær. Styret mener samtidig at det er nødvendig, praktisk, økonomisk effektivt, realistisk og innenfor rekkevidde å få til rehabilitering av både fasade og balkonger, og har dermed besluttet å kun gå videre med alternativ 1 og 2, som ble presentert på informasjonsmøtet.

Kostnadsrammene presentert på informasjonsmøte den 24.09.24 var kun foreløpige estimater som styret hadde beregnet i samarbeid med OPAK. Det har siden informasjonsmøtet 24.09.24 blitt gjennomført en detaljert anbudsprosess med like vilkår og tidsfrister for fem utvalgte entreprenører med erfaring i rehabilitering av murbygg og balkonger. Denne anbudsprosessen endte med at vi fikk komplette tilbud fra totalt tre ulike entreprenører. Styret har deretter jobbet i samarbeid med OPAK for å klargjøre detaljene i tilbudene, og for å kunne sammenligne de ulike anbudsbesvarelsene. Men ikke minst også for å kunne analysere hvilke elementer som inngår i de to aktuelle rehabiliteringsalternativene. Med innvilget støtte fra Enova står vi igjen med følgende 2 alternativer og estimerte kostnader:

Alternativ 1: Enklere rehabilitering: 55 millioner + vinduskostnader*

Alternativ 2: Full rehabilitering** med støtte fra Enova: 53 millioner + vinduskostnader*

**Med vinduskostnader menes bytte av vinduer i leiligheter med eldre vinduer. Bytte av vinduer i fellesarealer (alternativ 2), samt flytting av vinduer ut i det nye isolasjonssjiktet i ytterveggene er inkludert i ovennevnte kostnadsestimat (alternativ 2).*

*** Full rehabilitering koster 63 mill., men med 10 mill i Enova-støtte utgjør dette 53 mill. for sameiets del + vinduskostnader.*

Under fremgår det en oversikt over hovedforskjellene mellom “Rehabilitering uten Enova støtte (alternativ 1)” og “Rehabilitering med Enova støtte (alternativ 2)”. For mer detaljert og teknisk beskrivelse av de ulike alternativene viser vi til lengre ned i dokumentet.

| Post | Rehabilitering uten Enova støtte (alternativ 1) | Rehabilitering med Enova støtte (alternativ 2) |
|--|---|--|
| Balkonger Fullstendig rehabilitering | JA | JA |
| Etterisolering 5 cm på balkongsiden mot hagen (sør) | JA | JA |
| Etterisolering 5 cm på resterende sider (nord, øst, vest) | JA | NEI |
| Etterisolering 15 cm på resterende sider (nord, øst og vest) | NEI | JA |
| Etterisolering av sokkel/kjellermur | NEI | JA |
| Leilighetsvinduer: Alle vinduer eldre enn år 2000 byttes. | JA | JA |
| Leilighetsvinduer: Alle vinduer eldre enn år 2012 byttes (2011 eller eldre). | NEI | JA |
| Alle fellesvinduer (oppgangsvinduer + kjellervinduer) byttes. | NEI | JA |
| Vinduer flyttes ut i nytt isolasjonssikt og vi får bredere/dypere vinduskarmer innvendig. Kuldebro/varmetap fra vinduer minimeres betraktelig. Ytre utseende på blokken blir likt som i dag. | NEI | JA |
| Solceller monteres på tak | NEI | JA |
| Enova støtte | NEI | JA |
| Oppvarmingskostnad | LITT REDUSERT | REDUSERT |
| Inneklima | LITT VARMERE | VARMERE |
| Inntekt solceller | NEI | JA |
| Sameiet får et nytt og helhetlig klimaskall som blir enklere å vedlikeholde | NOE | JA |
| Pris | 55 MILL. | 53 MILL. |

Rehabilitering uten Enova støtte (alternativ 1)

Alternativ 1 er en noe enklere rehabilitering enn alternativ 2. Vi vil i dette alternativet ikke kunne benytte de 10 mill. vi har fått i støtte, fordi vi ikke oppfyller kravene til energiforbedring som ligger til grunn for støttebeløpet som er innvilget av ENOVA.

Hovedforskjellene mellom alternativ 1 og 2 er at alternativ 2 innebærer at vi må bytte flere vinduer, både i leilighetene og de i fellesarealene, (oppgang og kjeller). Dessuten er tykkelsen på etterisoleringen på fasader i nord, øst og vest, ulik; i alternativ 1 er den på 5 cm og i alternativ 2 er den på 15 cm. Dersom vi velger å benytte oss av ENOVA-støtten får vi høyere krav til energibesparelse, og må gjøre flere ENØK tiltak.

Balkonger: Fullstendig rehabilitering av balkonger.

Hel realkalisering av betongdekker og betongrekkverk. Hel realkalisering vil si at man tilbakestiller betongen til dens opprinnelige tilstand (1937). Antatt ny levetid på betongen er 50 år, gitt at normalt vedlikehold foreligger (jevnlig rensing av sluk og reparasjon ved eventuelle skader i belegget på balkonger).

I tillegg vil det på undersiden av alle balkonger påføres 2,5 cm ekstra betong. Dette for å øke armeringsoverdekningen, som minimerer sannsynligheten for utvikling av skader i fremtiden. Dette vil bidra til økt levetid.

Det vil på alle balkonger etableres nytt fall til nedløpsrør som kjernebores og monteres langs fasaden (se øvrige sameier i nærheten) samt nytt belegget på alle balkonger. I 7. og 8. etg vil vi utvikle innvendig nedløp og etablere utvendig nedløp langs fasaden.

Ny helhetlig rekkverkløsning som tilfredsstillers dagens krav ift. høyde vil bli montert på alle balkonger. Dette vil være et rekkverk i stål, forenelig med gårdens estetikk på alle balkonger for et helhetlig uttrykk. Ikke høyere mur.

Nye skillevegger vil bli montert mellom alle balkonger.

Fasade: 5 cm etterisolering rundt hele blokken.

Det er billigere, og bygningsteknisk bedre for blokken med tanke på klimapåkjenninger, å legge 5 cm etterisolering rundt hele blokken sammenlignet med å pusse blokken på nytt.

Ved alternativ 1 fjernes nødvendig puss. Underliggende skader i fasaden utbedres. Fasaden etterisoleres med kompakte isolasjonsplater på 5 cm rundt hele blokken, alle fire sider. Som et resultat av dette vil balkongene bli 5 cm smalere. Balkongene i 7. og 8. etasje har i dag 10 cm ekstra isolasjon. Denne vil fjernes og erstattes med 5 cm. Det betyr at balkongene blir 5 cm bredere. Gamle luftventiler under vinduer/ved radiatorer tettes og nye regulerbare lufteluker etableres i stue (1 stk. per leilighet).

Blokken vil få et oppusset utseende og ny farge på blokken kan velges.

Vinduer: Alle vinduer eldre enn år 2000 byttes. Ingen fellesareal vinduer byttes. Vinduer forblir i samme posisjon.

Nye vinduer har en levetid på 20 - 30 år. Nye vinduer vil bli levert med en U-verdi på 0,9.

I dette alternativet pålegger styret alle med vinduer eldre enn år 2000 å bytte disse til moderne vinduer. Dette utgjør ca. 25% av vinduene i sameiet.

Årsaken til dette er risikoen for lekkasjer inn i fasaden etter endt rehabilitering. Vinduer av en alder hvor levetiden har gått ut øker sannsynligheten for at det kan oppstå lekkasjer i forbindelse med vinduet. En lekkasje som vil smitte videre inn i etterisoleringen og kan forårsake unødvendige store skader på resterende bygningsmasse. For å kunne drifte og vedlikeholde sameiet på en kostnadseffektiv måte er det svært fordelaktig at så store deler av klimaskallet er av så lik dato som mulig.

I dette alternativet forblir alle vinduer i dagens posisjon. Ingen fellesvinduer byttes.

I forbindelse med etterisolering vil utvendige vindusbrett (i dag i skifer) byttes.

Annet:

Demontering/remontering av eksisterende markiser og utvendige stikkontakter inngår.

Full rehabilitering - Enova søknad (alternativ 2)

Tiltakene beskrevet under vil etter energiberegninger utført av Ramboll føre til en energiforbedring på 834 765 kWh, noe som utgjør en prosentvis energiforbedring på 34% for sameiet som helhet. Dette alternativet vil gjøre at hele blokkens klimaskall nullstilles og vi vil få en robust bygningskropp som vil være lettere å vedlikeholde i fremtiden.

Balkonger: Fullstendig rehabilitering av balkonger - likt som alternativ 1

Hel realkalisering av betongdekker og betongrekkverk. Dette vil si at man tilbakestiller betongen til dens opprinnelige tilstand (1937). Antatt ny levetid på betongen er 50 år, gitt at normalt vedlikehold foreligger, eksempelvis jevnlig rensing av sluk, og reparasjon ved eventuelle skader i belegg på balkonger.

I tillegg vil det på undersiden av alle balkonger påføres 2,5 cm ekstra betong. Dette gjøres for å øke armeringsoverdekningen, som minimerer sannsynligheten for utvikling av skader i fremtiden. Dette vil bidra til økt levetid for bygningsmassen.

Det vil etableres nytt fall til nedløpsrør på alle balkongene, som kjernebores og monteres langs fasaden (se øvrige sameier i nærheten). Det vil også legges nytt belegg på alle balkongene. I 7. og 8. etasje vil vi avvikle innvendig nedløp og etablere utvendig nedløp på fasaden.

Ny helhetlig rekkverkløsning som tilfredsstillers dagens krav ift. høyde vil bli montert på alle balkonger. (Et rekkverk i stål forenelig med gårdens estetikk på alle balkonger for et helhetlig uttrykk. Ikke høyere mur).

Nye skillevegger vil bli montert mellom alle balkonger.

Fasade: 5 cm etterisolering på balkongsiden (sør/mot hagen), 15 cm på de øvrige tre sidene.

Ved alternativ 2 fjernes nødvendig puss. Underliggende skader i fasaden utbedres. Fasaden etterisoleres med kompakte isolasjonsplater på 5 cm på balkongsiden mot hagen (sør). Som et resultat av dette vil balkongene bli 5 cm smalere, likt som i alternativ 1. Balkongene i 7. og 8. etasje har i dag 10 cm ekstra isolasjon. Denne vil fjernes og erstattes med 5 cm. Det betyr at balkongene i de to øverste etasjene blir 5 cm dypere. Fasaden etterisoleres med kompakte isolasjonsplater på 15 cm på de tre resterende sidene (øst, vest og nord).

Gamle luftventiler under vinduer/ved radiatorer tettes, og nye regulerbare lufteluker etableres i stue (1 stk. per leilighet). Blokken vil få et oppusset utseende og ny farge på blokken kan velges. (Styret har innhentet råd fra riksantikvar, og Murbyen Oslo og anpasser farge ift. de røde karmene.)

Utvendig skifer på sokkel (mellom 1.etg og kjeller) fjernes, og det etterisoleres med henholdsvis 5 eller 15 cm ned til 30 cm høyde over bakken. Dette gjøres for å bryte kuldebroen, slik at det blir mindre varmetap mellom 1.etg og kjeller. 1. etg og kjeller vil oppnå et varmere inneklima.

Vinduer:

Vinduer generelt har en levetid på 20-30 år. Nye vinduer vil bli levert med en U-verdi på 0,9.

Alle vinduer eldre enn ca 2012* byttes på alle 4 sider. Alle vinduer i fellesareal (oppganger og kjeller) byttes. Alle vinduer flyttes ut i isolasjonssjiktet.

I alternativ 2 pålegger styret alle med vinduer eldre enn 2012 å skifte vinduer. Årsaken til årstall 2012 er at vinduet må ha en **U-verdi 1,0 eller lavere** for å innfri kravene til isolasjonsevne for å utløse Enova støtte. **ca.30% av vinduene i gården er fra 2000-2012. De med U-verdi på 1-0 fra de aller seneste årene av perioden opp mot 2012 vil kunne inspiseres for evt. å bevares!*

Vinduer fra 2012 eller nyere behøver ikke byttes, men flyttes i denne løsningen ut i isolasjonssjiktet. Dagens vinduer er i dag festet rett i betongen som forårsaker varmetap (kuldebro). Ved den nye løsningen vil alle vinduer bli montert i isolasjonssjiktet som gjør at varmetapet vil minimeres betraktelig. Denne løsningen minimerer også risikoen for lekkasjer ifm vinduer sammenlignet med alternativ 1 hvor vinduet vil bli stående noe "inn" i vegg.

Alle vinduer i fellesarealer (oppgangsvinduer og kjellervinduer) byttes og flyttes ut i isolasjonssjikt.

Alle vinduer får nye utvendige vindusbrett.

Som et resultat av at alle vinduer flyttes ut i isolasjonssjiktet vil vinduer mot hagesiden (sør) få ca. 5 cm dypere vinduskarm, mens vinduer på de øvrige tre sidene (øst, vest, nord) vil få ca. 15 cm dypere vinduskarm. Medtatt i prosjektet er at alle får nye vinduskarmer og listverk (mdf materiale) levert og montert i standard hvit farge. Andre løsninger (som eksempelvis listefri karmer med gips, fliser etc.) samt innvendig maling er ikke medtatt. Årsaken til at dette ikke er medtatt er at det vil kreve en enorm organisering av gjennomføring (ulike farger, ulike mengder som skal males etc.). Byggekomiteen vil organisere det slik at det vil bli mulighet til å kontakte en felles maler for å få malt innvendig for de som ønsker det. Dette vil da belastes den enkelte sameier som benytter seg av dette tilbudet. Byggekomiteen vil også organisere en snekker som kan kontaktes hvis man ønsker "spesialløsninger" mtp. vinduskarmer/listverk.

Solceller:

Alternativ 2 innebærer også at det etableres solceller på taket, som vil produsere estimerte 50 000 kWh per år. Antatt levetid på dagens solcellepaneler er 30 år. Med en pris på 1 NOK/kWh vil det si at sameiet får en årlig inntekt på 50 000 NOK.

Etablering av solceller på tak er tiltenkt gjennomført som en direkte kontrakt mellom SG20 og valgte solcelleentreprenør. Årsaken til dette er at etablering av solcellene kan gjennomføres separat fra resterende balkong- og fasadeprosjekt samt at vi da unngår påslagsprosenten til totalentreprenør for resterende prosjekt.

Om alternativ 2 blir stemt frem av sameierne, vil vi også søke om støtte fra Oslo kommune som vil dekke 20% av kostnadene for montering av solceller, se KlimaOslo sine sider på <https://www.klimaoslo.no/tilskudd/solenergitilskudd/> for detaljer om denne støtteordningen. Vi regner med å få denne støtten når vi søker, basert på kriteriene.

Solceller må installeres for å tilfredsstille Enova støtten på 10 millioner.

Annet:

Demontering/remontering av eksisterende markiser og/eller utvendige stikkontakter inngår i de totale kostnadene, likt som alternativ 1.

Finansieringsmodeller

Prosjektet vil måtte finansieres enten ved hjelp av 100% kontantinnbetaling fra sameierne eller som en kombinasjon av individuell kontantinnbetaling og et felleslån som sameiet tar opp. Styret har undersøkt med 3 ulike banker hva vi kan få i lån, og hvilke betingelser de legger til grunn.

Det maksimale lånebeløpet som sameiet kan få innvilget er 3 ganger grunnbeløpet i folketrygden pr. seksjon, uavhengig av seksjonens sameiebrøk. Det vil med dagens sats bety at vi vil kunne få innvilget et lån på inntil 37 millioner. Styret har gjort en vurdering, blant annet basert på gode innspill på informasjonsmøtet tidligere i høst, og konkludert med at vi ikke bør låne mer enn maksimalt 25 millioner. Dette betyr at det resterende beløpet må innhentes som kontantinnbetaling.

Et sameie har ikke noe felles eiendom som banken kan ta pant i, og dette gjør at vi får noe høyere rente enn det gjennomsnittsrenten ligger på for privatpersoner. Låneestimatet vi har fått så langt er til en rente på 6,9 prosent, med 30 års nedbetalingstid. Rentesatsen er flytende, og vil justeres i takt med renten som settes fra Norges Bank. Sameiet kan også når som helst innfri lånet ved hjelp av en kontantinnbetaling om 3, 5 eller 10 års tid, om det skulle bli aktuelt.

Styret foreslår på bakgrunn av dette 3 ulike måter å finansiere prosjektet på:

- a) **Kontantinnbetalinger:** Vi finansierer hele prosjektet gjennom at sameierne innbetaler totalsummen i henhold til eiebrøk. Her vil det være mulig for den enkelte sameier å kunne forhandle frem en rente direkte med sin bank, som mest sannsynlig gir en lavere rentesats enn det sameiet er tilbudt, forutsatt at det kan stilles sikkerhet som banken kan ta pant i. Gjennom denne løsningen vil sameiet unngå felles lån, og prosjektet vil være ferdig nedbetalt fra sameiets side når alle har betalt inn sine andeler. Dersom vi velger dette alternativet, vil vi oppnå en *reduksjon* av fellesutgiftene fordi vi ikke har behov for å benytte oss av de ekstra inntektene vi får fra fellesutgifter til å betale ned lån. Denne løsningen er avhengig av at alle betaler inn sine andeler for å ha økonomisk sikkerhet i prosjektet fra dag en.
- b) **Kontantinnbetalinger + ett felles lån:** Her vil sameiet ta opp ett felles lån som betales ned over felleskostnadene. Det foreslås å ta opp et lån på eksempelvis 15 millioner, og dekke inn det resterende ved hjelp av kontantinnbetaling. Det gis her ikke mulighet til individuell nedbetaling, da lånebeløpet er av en mindre størrelse, og økningen i husleie for den enkelte seksjon vil være forholdsvis lav. Årsaken til at husleien ikke øker mer enn den gjør er at sameiet allerede har mulighet til å dekke inn 80 000 i måneden gjennom dagens felleskostnader. Denne løsningen er enkel å administrere for dagens og fremtidige styrer, og det sikrer fremdrift og økonomien i prosjektet fra dag en. Ved denne ordningen kan sameiet som helhet når som helst velge å betale ned deler/hele lånet gjennom bruk av overskudd eller kapitalinnskudd på et senere tidspunkt, om man ikke skulle ønske å ha lån i sameiet som så dann.

Et slikt lån vil i praksis kunne fordele belastningen på kapitalinnskudd over noen flere år.

- c) Kontantinnbetalinger + ett felles lån med IN avtale:** Dette er det samme som alternativ b) over, med en såkalt IN-avtale i tillegg (Individuell nedbetaling). Banken tilbyr da mulighet for den enkelte sameier å betale ned sin andel av felleslånet. Dette vil være en avtale som inngås mellom sameiet, banken og forretningsfører (OBOS), som gjør at vi får en del mer administrasjon og økte kostnader knyttet til det. Denne modellen gir derimot den enkelte sameier mulighet til å finansiere sin del av kostnadene direkte, typisk gjennom å oppnå lavere rente med sin private bank, som i alternativ a). Det er imidlertid viktig å være klar over at alle sameierne står ansvarlige for felleslånet, også de som har nedbetalt sin andel. Et annet element med denne løsningen er at det vil være vanskelig å reforhandle/gå ut av IN-avtalen. OBOS vil være en part i avtalen, så det vil muligens være komplisert å bytte forretningsfører hvis dette skulle være ønskelig på et senere tidspunkt.

Under vises eksempler på de ulike finansieringsmodellene per rehabiliteringsalternativ, og hva det vil si for de ulike seksjonstypene i sameiet. Eksempelene tar utgangspunkt i at vi trenger å hente inn henholdsvis 55 millioner (Alternativ 1) eller 53 millioner (Alternativ 2) for å finansiere prosjektet. Det er både i alternativ 1 og i alternativ 2 lagt inn en 10% usikkerhetsfaktor. Hvis kontraktsforhandlinger går som tiltenkt er det også noe mer oppside i alternativ 2.

Alternativ 1 Enklere rehabilitering uten Enova støtte

a) 100% kontantinnbetaling (55 mill)

Eksempel: Kari bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser hun at hun får en redusert felleskostnad per måned på NOK 1 120, ettersom sameiet i dag går i pluss hver måned. Kari må betale inn kontant NOK 770 000 for sin andel av rehabiliteringen. I tillegg har Kari vinduer fra 1998, derfor må hun også betale NOK 176 100 for å bytte sine vinduer. Det betyr at Ola totalt må ut med NOK 946 100.

| Lån | Terminbe løp | Sparing i dag | Felleskost økning | Innskudd | Bytte alle Vindu | |
|-------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| | 0 | 0 | 80 000 | -80 000 | 55 000 000 | |
| Leilighetstype | Antall sek- sjoner | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. enhet | Andel pr. enhet | Kostnad | Max total kostnad |
| hjørne 1-7 etg | 26 | 0,014 | -1 120 | 770 000 | 176 100 | 946 100 |
| midt 1-7 ? | 28 | 0,008 | -640 | 440 000 | 83 000 | 523 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 28 | 0,010 | -800 | 550 000 | 130 000 | 680 000 |
| hjørne 8 etg | 4 | 0,011 | -880 | 605 000 | ? | |
| midt 8 etg | 4 | 0,005 | -400 | 275 000 | ? | |
| 3-roms 8 etg | 4 | 0,006 | -480 | 330 000 | ? | |
| hjørne 1 etg | 2 | 0,013 | -1 040 | 715 000 | ? | |
| næring 1 (butikk) | 1 | 0,001 | -80 | 55 000 | ? | |
| næring 2 (butikk) | 1 | 0,002 | -160 | 110 000 | ? | |
| næring 3 (midt) | 1 | 0,007 | -560 | 385 000 | ? | |
| næring 4 (midt) | 1 | 0,008 | -640 | 440 000 | ? | |
| | 100 | | | | | |

b) Kontantinnbetaling (40 mill) + ett felles lån (15 mill)

Eksempel: Ola bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser han at han får en økt felleskostnad per måned på NOK 272, ettersom sameiet tar opp et felles lån på 15 millioner. Ola må betale inn kontant NOK 560 000 for sin andel av rehabiliteringen. I tillegg har Ola vinduer fra 1998, derfor må han også betale NOK 176 100 for å bytte sine vinduer. Det betyr at Ola totalt må ut med NOK 736 100.

| Lån | Terminbe løp | Sparing i dag | Felleskost økning | Innskudd | Bytte alle Vindu | |
|-------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 15 000 000 | 99 450 | 80 000 | 19 450 | 40 000 000 | | |
| Leilighetstype | Antall sek-sjoner | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. enhet | Andel pr. enhet | Kostnad | Max totalkostnad |
| hjørne 1-7 etg | 26 | 0,014 | 272 | 560 000 | 176 100 | 736 100 |
| midt 1-7 ? | 28 | 0,008 | 156 | 320 000 | 83 000 | 403 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 28 | 0,010 | 195 | 400 000 | 130 000 | 530 000 |
| hjørne 8 etg | 4 | 0,011 | 214 | 440 000 | ? | |
| midt 8 etg | 4 | 0,005 | 97 | 200 000 | ? | |
| 3-roms 8 etg | 4 | 0,006 | 117 | 240 000 | ? | |
| hjørne 1 etg | 2 | 0,013 | 253 | 520 000 | ? | |
| næring 1 (butikk) | 1 | 0,001 | 19 | 40 000 | ? | |
| næring 2 (butikk) | 1 | 0,002 | 39 | 80 000 | ? | |
| næring 3 (midt) | 1 | 0,007 | 136 | 280 000 | ? | |
| næring 4 (midt) | 1 | 0,008 | 156 | 320 000 | ? | |
| | 100 | | | | | |

c) Kontantinnbetaling (40 mill) + ett felles lån (15 mill) med IN avtale

Samme som **a)** om man betaler inn sin andel av felleslånet. Samme som **b)** om man ikke betaler ned sin andel,

Alternativ 2 Full rehabilitering med Enova støtte

a) Kontantinnbetaling (53 mill)

Eksempel: Ola bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser han at han får en redusert felleskostnad per måned på NOK 1 120, ettersom sameiet i dag går i pluss hver måned. Ola må betale inn kontant NOK 742 000 for sin andel av rehabiliteringen. Om Ola har gamle vinduer fra 1998, må han også betale NOK 176 100 for å bytte sine vinduer. Det betyr at Ola totalt må ut med NOK 918 100.

| Lån | Terminbe løp | Sparing i dag | Felleskost økning | Innskudd | Bytte alle Vindu | |
|-------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 0 | 0 | 80 000 | -80 000 | 53 000 000 | | |
| Leilighetstype | Antall sek-sjoner | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. enhet | Andel pr. enhet | Kostnad | Max totalkostnad |
| hjørne 1-7 etg | 26 | 0,014 | -1 120 | 742 000 | 176 100 | 918 100 |
| midt 1-7 ? | 28 | 0,008 | -640 | 424 000 | 83 000 | 507 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 28 | 0,010 | -800 | 530 000 | 130 000 | 660 000 |
| hjørne 8 etg | 4 | 0,011 | -880 | 583 000 | ? | |
| midt 8 etg | 4 | 0,005 | -400 | 265 000 | ? | |
| 3-roms 8 etg | 4 | 0,006 | -480 | 318 000 | ? | |
| hjørne 1 etg | 2 | 0,013 | -1 040 | 689 000 | ? | |
| næring 1 (butikk) | 1 | 0,001 | -80 | 53 000 | ? | |
| næring 2 (butikk) | 1 | 0,002 | -160 | 106 000 | ? | |
| næring 3 (midt) | 1 | 0,007 | -560 | 371 000 | ? | |
| næring 4 (midt) | 1 | 0,008 | -640 | 424 000 | ? | |
| | 100 | | | | | |

b) Kontantinnbetaling (38 mill) + ett felles lån (15 mill)

Eksempel: Kari bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser hun at hun får en økt felleskostnad per måned på NOK 272, ettersom sameiet tar opp et felles lån på 15 millioner. Kari må betale inn kontant NOK 532 000 for sin andel av rehabiliteringen. I tillegg har Kari vinduer fra 1998, derfor må hun også betale NOK 176 100 for å bytte sine vinduer. Det betyr at Kari totalt må ut med NOK 708 100.

| Lån | Terminbe løp | Sparing i dag | Felleskost økning | Innskudd | Bytte alle Vindu | |
|-------------------|------------------|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 15 000 000 | 99 450 | 80 000 | 19 450 | 38 000 000 | | |
| Leilighetstype | Antall seksjoner | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. enhet | Andel pr. enhet | Kostnad | Max totalkostnad |
| hjørne 1-7 etg | 26 | 0,014 | 272 | 532 000 | 176 100 | 708 100 |
| midt 1-7 ? | 28 | 0,008 | 156 | 304 000 | 83 000 | 387 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 28 | 0,010 | 195 | 380 000 | 130 000 | 510 000 |
| hjørne 8 etg | 4 | 0,011 | 214 | 418 000 | ? | |
| midt 8 etg | 4 | 0,005 | 97 | 190 000 | ? | |
| 3-roms 8 etg | 4 | 0,006 | 117 | 228 000 | ? | |
| hjørne 1 etg | 2 | 0,013 | 253 | 494 000 | ? | |
| næring 1 (butikk) | 1 | 0,001 | 19 | 38 000 | ? | |
| næring 2 (butikk) | 1 | 0,002 | 39 | 76 000 | ? | |
| næring 3 (midt) | 1 | 0,007 | 136 | 266 000 | ? | |
| næring 4 (midt) | 1 | 0,008 | 156 | 304 000 | ? | |
| | 100 | | | | | |

c) Kontantinnbetaling (38 mill) + ett felles lån (15 mill) med IN avtale

Samme som **a)** om man betaler inn sin andel av felleslånet. Samme som **b)** om man ikke betaler ned sin andel,

Estimert vinduskostnad for de tre vanligste leilighetstypene

Vi har fått konservative estimater fra de tre ulike entreprenørene på hva de ulike vinduene vil koste å bytte, og basert på dette har vi under listet opp en indikasjon på hva hvert enkeltvindu vil koste å bytte og hva det totale tillegget vil bli for en leilighet som må bytte alle sine vinduer.

| | 2-fags | 2-fags | Balkongdør | Stort vindu stue | Lite vindu stue | Endevegg fast karm | Endevegg sidesving | Endevegg fast karm | Endevegg sidesving | 1-fags | 1-fags | |
|----------------|--------|--------|------------|------------------|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|--------|---------|
| Leilighetstype | V10 | V10 | V23/V21 | V23/V21 | V23/V21 | V22 | V22 | V22 | V22 | V5 | V5 | Totalt |
| hjørne 1-7 etg | 18 500 | | 16 500 | 23 500 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 176 100 |
| midt 1-7 | 18 500 | 18 500 | 16 500 | 22 500 | 7 000 | | | | | | | 83 000 |
| 3-roms 1-7 etg | | | 16 500 | 22 500 | 7 000 | 16 800 | 16 800 | | 16 800 | 16 800 | 16 800 | 130 000 |

Endelige vinduspriser vil fastsettes i forbindelse med kontraktsforhandlingene med valgt entreprenør. Styret vil presisere at de som pålegges å bytte vinduer i dette prosjektet vil sammenlignet med øvrige tidspunkter for vindusutskiftning få en stordrifts fordel. Det vil derfor være gunstig å bytte vinduene sine nå.

Betalingsplan pr. leilighetstype

Styret ønsker å presisere at betalingsplanene under er tentative. Endelige betalingsplaner lages når kontrakt med entreprenør blir signert. Styret går i gang med kontraktsforhandlinger og kontraktsinngåelse rett etter at ekstraordinært årsmøte er gjennomført.

Alternativ 1 Enklere rehabilitering uten Enova støtte

a) Kontantinnbetaling (55 mill)

Eksempel: Ola bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser han at han i mars må betale et kontantinskudd på NOK 231 000, i mai må han betale et kontantinskudd på 308 000 NOK og i november må han betale et kontantinskudd på NOK 231 000. I tillegg må som nevnt Ola bytte sine vinduer fra 1998. Denne kostnaden kommer i tillegg.

| Betalingsplan | 55000000 | | | | | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------|---------|----------|---------|------------------|-------------------|
| | Innskudd | Mars | Mai | November | | | |
| | 55 000 000 | 30 % | 40 % | 30 % | | | |
| Leilighetstype | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. seksjon | Sum mar | Sum mai | Sum nov | Antall seksjoner | Total |
| hjørne 1-7 etg | 0,014 | 770 000 | 231 000 | 308 000 | 231 000 | 26 | 20 020 000 |
| midt 1-7 | 0,008 | 440 000 | 132 000 | 176 000 | 132 000 | 28 | 12 320 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 0,010 | 550 000 | 165 000 | 220 000 | 165 000 | 28 | 15 400 000 |
| hjørne 8 etg | 0,011 | 605 000 | 181 500 | 242 000 | 181 500 | 4 | 2 420 000 |
| midt 8 etg | 0,005 | 275 000 | 82 500 | 110 000 | 82 500 | 4 | 1 100 000 |
| 3-roms 8 etg | 0,006 | 330 000 | 99 000 | 132 000 | 99 000 | 4 | 1 320 000 |
| hjørne 1 etg | 0,013 | 715 000 | 214 500 | 286 000 | 214 500 | 2 | 1 430 000 |
| næring 1 (butikk) | 0,001 | 55 000 | 16 500 | 22 000 | 16 500 | 1 | 55 000 |
| næring 2 (butikk) | 0,002 | 110 000 | 33 000 | 44 000 | 33 000 | 1 | 110 000 |
| næring 3 (midt) | 0,007 | 385 000 | 115 500 | 154 000 | 115 500 | 1 | 385 000 |
| næring 4 (midt) | 0,008 | 440 000 | 132 000 | 176 000 | 132 000 | 1 | 440 000 |
| Total | | | | | | 100 | 55 000 000 |

b) Kontantinnbetaling (40 mill) + ett felles lån (15 mill)

Eksempel: Ola bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser han at han i mars må betale et kontantinskudd på NOK 168 000, i mai må han betale et kontantinskudd på 224 000 NOK og i november må han betale et kontantinskudd på NOK 168 000. I tillegg må som nevnt Ola bytte sine vinduer fra 1998. Denne kostnaden kommer i tillegg.

| Betalingsplan | 40000000 | | | | | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------|---------|----------|---------|------------------|-------------------|
| | Innskudd | Mars | Mai | November | | | |
| | 40 000 000 | 30 % | 40 % | 30 % | | | |
| Leilighetstype | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. seksjon | Sum mar | Sum mai | Sum nov | Antall seksjoner | Total |
| hjørne 1-7 etg | 0,014 | 560 000 | 168 000 | 224 000 | 168 000 | 26 | 14 560 000 |
| midt 1-7 | 0,008 | 320 000 | 96 000 | 128 000 | 96 000 | 28 | 8 960 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 0,010 | 400 000 | 120 000 | 160 000 | 120 000 | 28 | 11 200 000 |
| hjørne 8 etg | 0,011 | 440 000 | 132 000 | 176 000 | 132 000 | 4 | 1 760 000 |
| midt 8 etg | 0,005 | 200 000 | 60 000 | 80 000 | 60 000 | 4 | 800 000 |
| 3-roms 8 etg | 0,006 | 240 000 | 72 000 | 96 000 | 72 000 | 4 | 960 000 |
| hjørne 1 etg | 0,013 | 520 000 | 156 000 | 208 000 | 156 000 | 2 | 1 040 000 |
| næring 1 (butikk) | 0,001 | 40 000 | 12 000 | 16 000 | 12 000 | 1 | 40 000 |
| næring 2 (butikk) | 0,002 | 80 000 | 24 000 | 32 000 | 24 000 | 1 | 80 000 |
| næring 3 (midt) | 0,007 | 280 000 | 84 000 | 112 000 | 84 000 | 1 | 280 000 |
| næring 4 (midt) | 0,008 | 320 000 | 96 000 | 128 000 | 96 000 | 1 | 320 000 |
| Total | | | | | | 100 | 40 000 000 |

Alternativ 2 Full rehabilitering med Enova støtte

c) Kontantinnbetaling (53 mill)

Eksempel: Ola bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser han at han i mars må betale et kontantinnskudd på NOK 222 600, i mai må han betale et kontantinnskudd på 296 800 NOK og i november må han betale et kontantinnskudd på NOK 222 600. I tillegg må som nevnt Ola bytte sine vinduer fra 1998. Denne kostnaden kommer i tillegg.

| Betalingsplan | 53000000 | | | | | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------|---------|----------|---------|------------------|-------------------|
| | Innskudd | Mars | Mai | November | | | |
| | 53 000 000 | 30 % | 40 % | 30 % | | | |
| Leilighetstype | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. seksjon | Sum mar | Sum mai | Sum nov | Antall seksjoner | Total |
| hjørne 1-7 etg | 0,014 | 742 000 | 222 600 | 296 800 | 222 600 | 26 | 19 292 000 |
| midt 1-7 | 0,008 | 424 000 | 127 200 | 169 600 | 127 200 | 28 | 11 872 000 |
| 3-roms 1-7 etg | 0,010 | 530 000 | 159 000 | 212 000 | 159 000 | 28 | 14 840 000 |
| hjørne 8 etg | 0,011 | 583 000 | 174 900 | 233 200 | 174 900 | 4 | 2 332 000 |
| midt 8 etg | 0,005 | 265 000 | 79 500 | 106 000 | 79 500 | 4 | 1 060 000 |
| 3-roms 8 etg | 0,006 | 318 000 | 95 400 | 127 200 | 95 400 | 4 | 1 272 000 |
| hjørne 1 etg | 0,013 | 689 000 | 206 700 | 275 600 | 206 700 | 2 | 1 378 000 |
| næring 1 (butikk) | 0,001 | 53 000 | 15 900 | 21 200 | 15 900 | 1 | 53 000 |
| næring 2 (butikk) | 0,002 | 106 000 | 31 800 | 42 400 | 31 800 | 1 | 106 000 |
| næring 3 (midt) | 0,007 | 371 000 | 111 300 | 148 400 | 111 300 | 1 | 371 000 |
| næring 4 (midt) | 0,008 | 424 000 | 127 200 | 169 600 | 127 200 | 1 | 424 000 |
| Total | | | | | | 100 | 53 000 000 |

d) Kontantinnbetaling (38 mill) + ett felles lån (15 mill)

Eksempel: Ola bor i 6. etasje i en hjørneleilighet i oppgang A. Av tabellen under ser han at han i mars må betale et kontantinnskudd på NOK 159 600, i mai må han betale et kontantinnskudd på 212 800 NOK og i november må han betale et kontantinnskudd på NOK 159 600. I tillegg må som nevnt Ola bytte sine vinduer fra 1998. Denne kostnaden kommer i tillegg.

| Betalingsplan | | 38000000 | | | | | | |
|-------------------|----------------------------|-------------------|---------|----------|---------|------------------|-------------------|--|
| | Innskudd | Mars | Mai | November | | | | |
| | 38 000 000 | 30 % | 40 % | 30 % | | | | |
| Leilighetstype | Eierbrøk i hht. kartverket | Andel pr. seksjon | Sum mar | Sum mai | Sum nov | Antall seksjoner | Total | |
| hjørne 1-7 etg | 0,014 | 532 000 | 159 600 | 212 800 | 159 600 | 26 | 13 832 000 | |
| midt 1-7 | 0,008 | 304 000 | 91 200 | 121 600 | 91 200 | 28 | 8 512 000 | |
| 3-roms 1-7 etg | 0,010 | 380 000 | 114 000 | 152 000 | 114 000 | 28 | 10 640 000 | |
| hjørne 8 etg | 0,011 | 418 000 | 125 400 | 167 200 | 125 400 | 4 | 1 672 000 | |
| midt 8 etg | 0,005 | 190 000 | 57 000 | 76 000 | 57 000 | 4 | 760 000 | |
| 3-roms 8 etg | 0,006 | 228 000 | 68 400 | 91 200 | 68 400 | 4 | 912 000 | |
| hjørne 1 etg | 0,013 | 494 000 | 148 200 | 197 600 | 148 200 | 2 | 988 000 | |
| næring 1 (butikk) | 0,001 | 38 000 | 11 400 | 15 200 | 11 400 | 1 | 38 000 | |
| næring 2 (butikk) | 0,002 | 76 000 | 22 800 | 30 400 | 22 800 | 1 | 76 000 | |
| næring 3 (midt) | 0,007 | 266 000 | 79 800 | 106 400 | 79 800 | 1 | 266 000 | |
| næring 4 (midt) | 0,008 | 304 000 | 91 200 | 121 600 | 91 200 | 1 | 304 000 | |
| Total | | | | | | 100 | 38 000 000 | |

Avstemning

Sak 1: Rehabiliteringsalternativ

Alternativ 1: Enklere rehabilitering med 5 cm etterisolering på alle fire sider uten bytte av vinduer i oppgang og kjeller. Vi vil ikke få Enova støtte om vi velger dette alternativet.
Estimert kostnad: 55 millioner

Alternativ 2: Full rehabilitering med Enova støtte. 15 cm etterisolering på tre sider, 5 cm på balkong/hage siden. Etterisolering av sokkel/kjeller. Nye vinduer i oppgang og kjeller og montering av solceller på taket.
Estimert kostnad: 53 millioner (63 millioner minus 10 millioner som vi får fra Enova)

Styrets innstilling: Alternativ 2 gir sameiet en mulighet til å få et fullstendig nytt og robust klimaskall. Tiltakene vil ha lang levetid og vil rette opp de bygningstekniske utfordringene vi sliter med i sameiet. Dette vil føre til en mer kostnadseffektiv drift sammenlignet med Alternativ 1. I tillegg vil Alternativ 2 i større grad møte morgendagens klimakrav. Alternativ 2 vil også være det rimeligste valget i og med at vi har fått innvilget Enova støtte. Lavere estimert kostnad og bedre sluttresultat. Styret har på bakgrunn av dette vedtatt å gå for Alternativ 2, Full rehabilitering med Enova støtte.

Forslag til vedtak: Sameiet Suhmsgate 20 beslutter å totalrenovere balkonger og fasade som beskrevet i Alternativ 2 i dette dokumentet, noe som vil utløse en støtte på 10 millioner fra Enova.

Sak 2: Finansieringsmodell lån

Modell a): Sameiet finansierer prosjektet kun ved hjelp av individuelle kontantinnbetalinger.
Modell b): Sameiet tar opp ett felles lån på 15 millioner for å dekke deler av kostnadene.

Styrets innstilling: Styret har ikke kommet til enighet rundt valg av finansieringsmodell, og det er dermed opp til ekstraordinært årsmøte alene å stemme over om vi skal ta opp lån eller ikke.

Sak 3: Finansieringsmodell IN-avtale (Ja/Nei)

Dersom finansieringsmodell **a)** får flertall i Sak 2 utgår denne saken. Dersom modell **b)** får flertall, stemmer vi over om styret skal søke til OBOS Eiendomsforvaltning om administrasjonsavtale ("IN-avtale"). Dersom flertallet ønsker dette, vil saken bli tatt opp på nytt ved neste ordinære årsmøte til behandling.

Styrets innstilling: Dersom finansieringsmodell a) får flertall i Sak 2 utgår denne saken. Dersom modell b) får flertall, stemmer vi over om det skal inngås en IN-avtale med banken og OBOS.

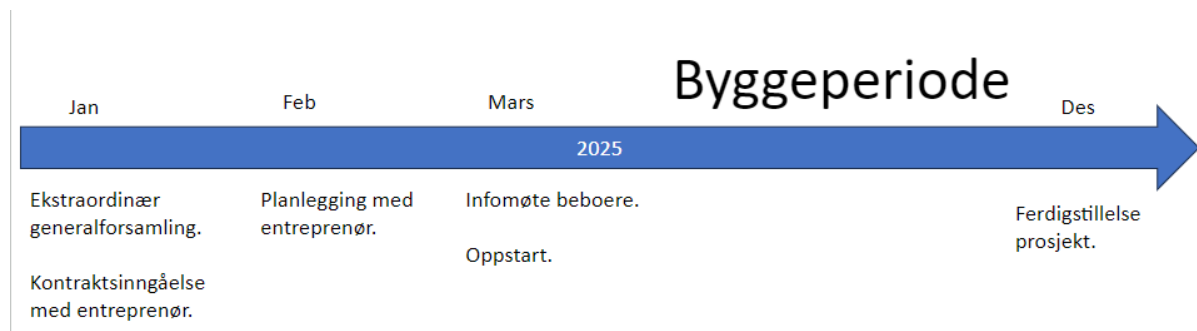
Forslag til vedtak: Det inngås ikke IN-avtale med banken på felles lånet.

Veien videre

Det inviteres til et hagemøte for spørsmål søndag 12.januar kl.17:30 - 18:00 slik at folk kan stille spørsmål til prosjektet hvis noen skulle ha behov i forkant av ekstraordinært årsmøte.

Oppmøte: Utenfor mellombygget i hagen.

For tiltenkt fremdrift videre, se figur under.



Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 15.01.25

Selskapsnummer: 5800 Selskapsnavn: SAMEIET SUHMSGATE 20

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.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|-----------------------------------|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner AS | Oppdragsnr. | 99240283 |
| Adresse | Suhms gate 20B | | |
| Postnr. | 0362 | Sted | OSLO |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | |
| Når kjøpte du boligen? | 2018 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 5 år 9 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | Gjensidige Forsikring | Polise/avtalenr | 72600037 |
| Selger 1 Fornavn | Anne | Etternavn | Marte Lunde Tobro |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

AF Gruppen Norge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av badrom, samt bytte av rør i hele bygningen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Firmanavn

AF Gruppen Norge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt ble fornyet

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

Har våtromssertifikat

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Ikke som jeg kjenner til

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

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

AF Gruppen Norge AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Kontroll gjennomført ett år etter overtagelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn https://www.suhmsgate20.no/diverse"/>
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar Det gjennomføres nå en vurdering av fasaderehabilitering

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar Har observert sølvkre

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikrings vilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Suhms gate 20B - Nabolaget Majorstuen kirke/Marienlyst vestre - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

| | |
|--------------------------------|----------|
| 🚶 Majorstuen | 7 min 🚶 |
| Linje 1N, 25, 46 | 0.5 km |
| 🚶 Majorstuen | 7 min 🚶 |
| Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 0.5 km |
| 🚶 Majorstuen i Majorstukrysset | 10 min 🚶 |
| Linje 11 | 0.8 km |
| 🚶 Nationaltheatret stasjon | 10 min 🚶 |
| Totalt 10 ulike linjer | 3.2 km |
| 🚶 Oslo S | 15 min 🚶 |
| Totalt 24 ulike linjer | 5.6 km |

Skoler

| | |
|------------------------------|----------|
| Marienlyst skole (1-10 kl.) | 5 min 🚶 |
| 960 elever, 74 klasser | 0.4 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.) | 11 min 🚶 |
| 751 elever, 42 klasser | 0.8 km |
| Vinderen skole (1-7 kl.) | 19 min 🚶 |
| 440 elever, 22 klasser | 1.4 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.) | 13 min 🚶 |
| 412 elever, 25 klasser | 1 km |
| Vestre Aker skole (8-10 kl.) | 18 min 🚶 |
| 30 elever, 28 klasser | 1.4 km |
| Heltberg Bislett | 19 min 🚶 |
| Kristelig gymnasium | 20 min 🚶 |
| 450 elever, 15 klasser | 1.5 km |

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

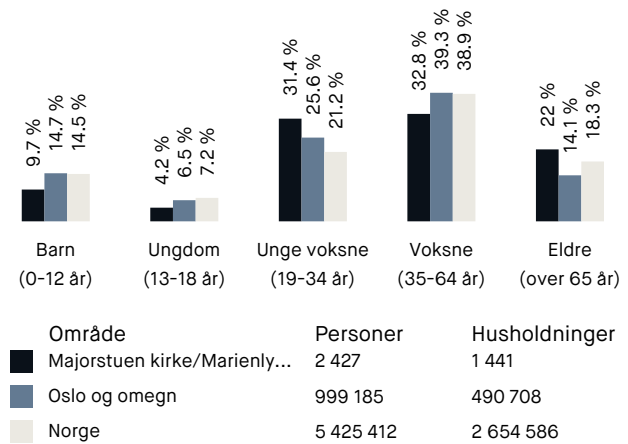
Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

| | |
|---------------------------------|---------|
| Solbærtorvet barnehage (0-5 år) | 2 min 🚶 |
| 57 barn | 0.2 km |
| Nrk Barnehagen Oslo (1-5 år) | 3 min 🚶 |
| 49 barn | 0.2 km |
| Gydas Vei barnehage (1-5 år) | 4 min 🚶 |
| 58 barn | 0.3 km |

Dagligvare

| | |
|------------------------|---------|
| Joker Kirkeveien | 4 min 🚶 |
| Søndagsåpent | 0.3 km |
| Bunnpris Kirkeveien | 7 min 🚶 |
| PostNord, søndagsåpent | 0.5 km |

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Egen bil

Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100

Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

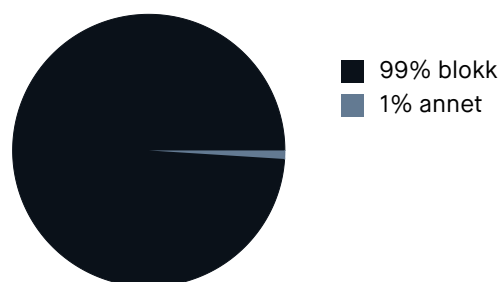
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

| | |
|------------------------------------|----------|
| 🚶‍♀️ Marienlyst kunstgressbane | 4 min 🚶 |
| Fotball | 0.3 km |
| 🚶‍♀️ Marienlyst skole | 4 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 0.3 km |
| 🚶 Synergy | 11 min 🚶 |
| 🚶 Artesia Trening | 13 min 🚶 |

Boligmasse



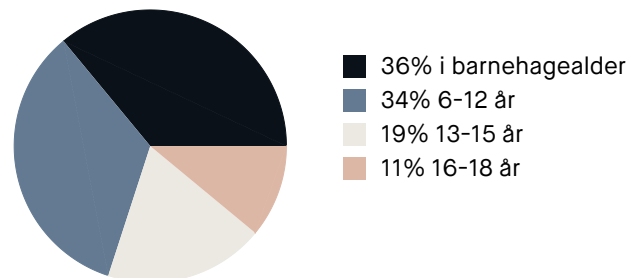
«Jeg har bodd her mesteparten av mitt liv, og akter å bo her til jeg dør.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

| | |
|--------------------------|----------|
| 📍 Valkyrien | 12 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Majorstuen | 10 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

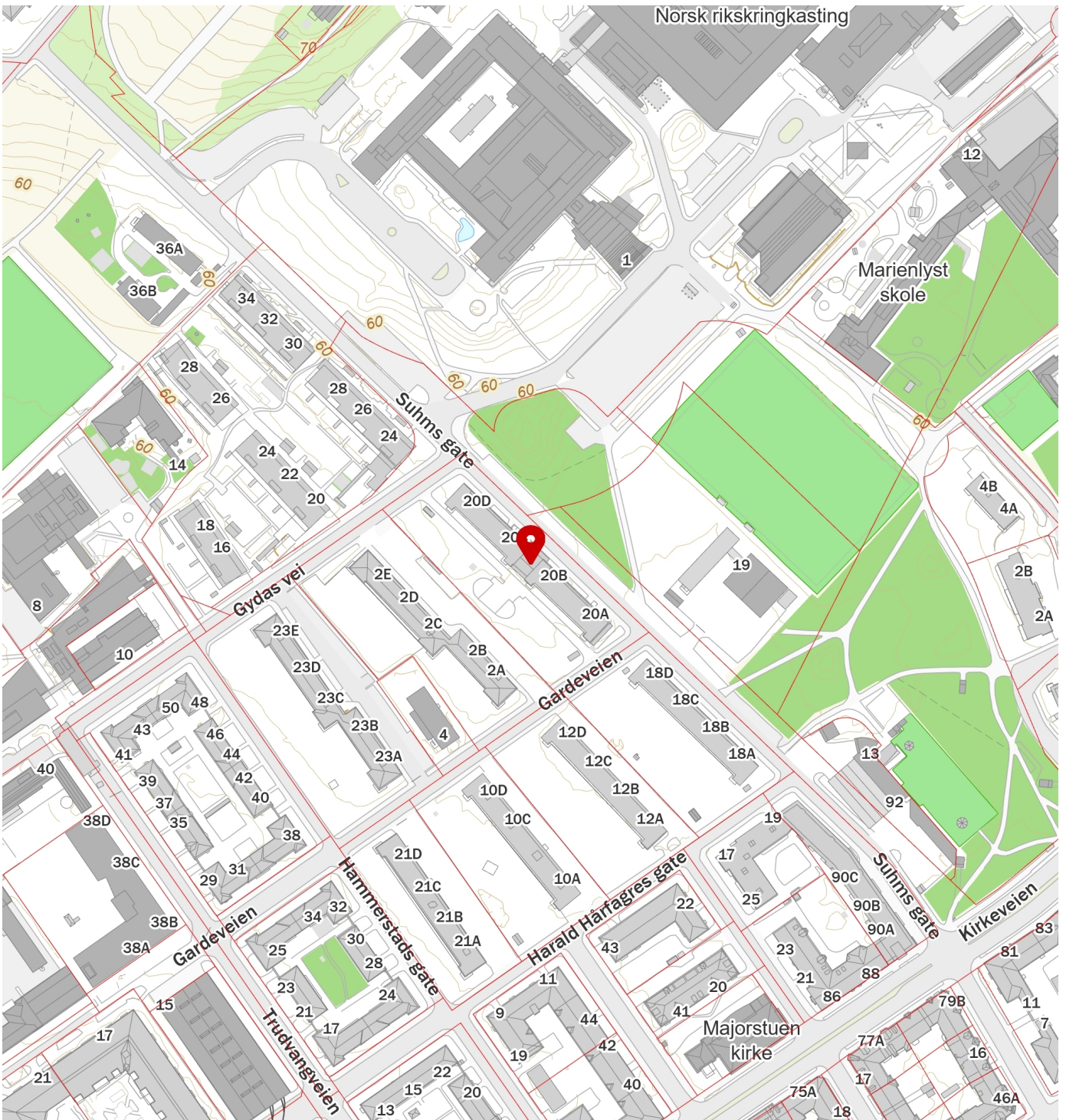


0% 57%

| |
|------------------------------------|
| Majorstuen kirke/Marienlyst vestre |
| Oslo og omegn |
| Norge |

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 23% | 33% |
| Ikke gift | 61% | 54% |
| Separert | 12% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Lone Marie Trandem
SUHMS GATE 20B

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86494708
7934158

Vår ref (Saksnr):

Dato: 11.07.2024
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.46 BNR. 77

Vi viser til bestilling av 20240711 for SUHMS GATE 20B.

GNR. 46 BNR. 77

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.03.1938.

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

6389 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

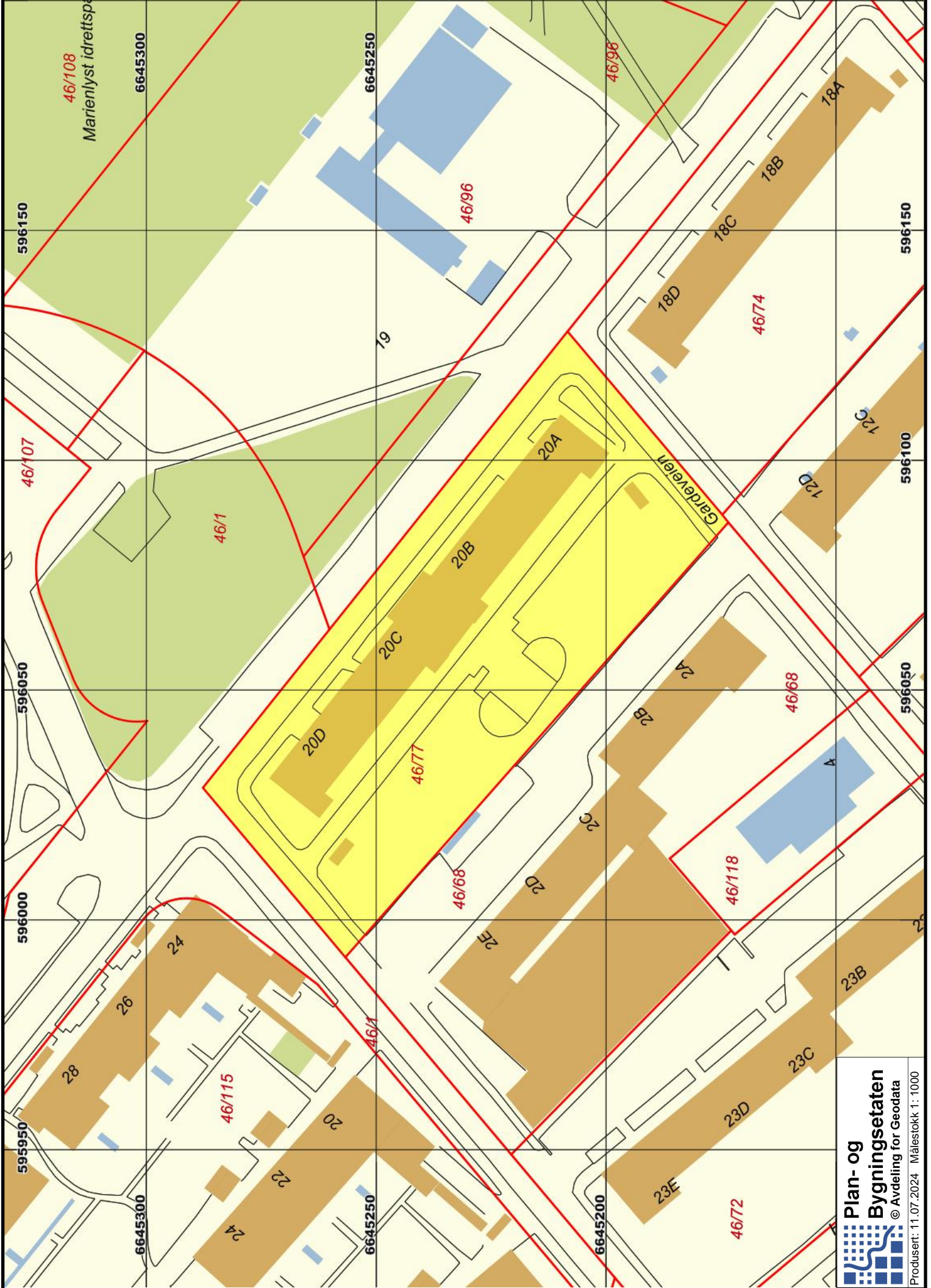


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

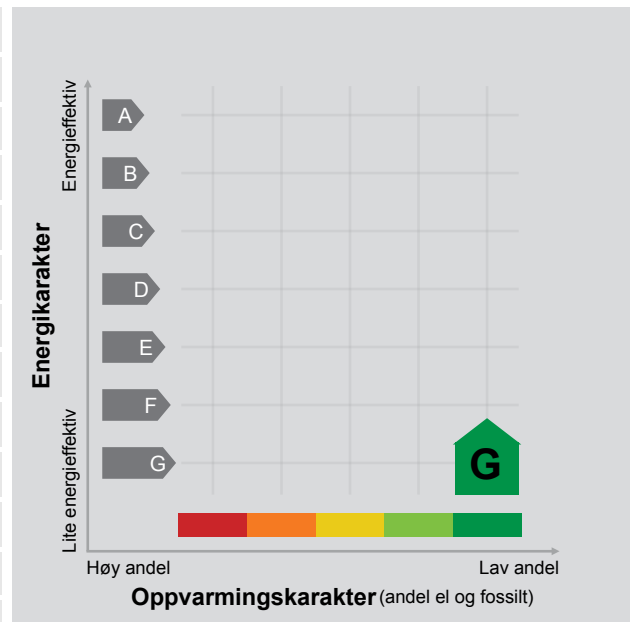
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--|
| Adresse | Suhms gate 20B |
| Postnummer | 0362 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 46 |
| Bruksnummer | 77 |
| Seksjonsnummer | 47 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80127758 |
| Bruksenhetsnummer | H0802 |
| Merkenummer | 4efa35d5-3c3a-4c3d-9c3b-04d643e90b69 |
| Dato | 11.07.2024 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ CHARLOTTE GABRIELSEN |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1938 |
| Bygningsmateriale: | |
| BRA: | 48 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Suhms gate 20B
Postnummer: 0362
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0802
Dato: 11.07.2024 11:16:05
Energimerkenummer: 4efa35d5-3c3a-4c3d-9c3b-04d643e90b69

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 46
Bruksnummer: 77
Seksjonsnummer: 47
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80127758

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1938 |

| Byggstandard | Eksisterende |
|--------------|--------------|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| Energivurdering | |
|-------------------------|-----|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|--|--|
| Areal yttervegger | 16 m ² |
| Areal tak | 48 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 8 m ² |
| Oppvarmet BRA | 48 m ² |
| Totalt BRA | 48 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 115 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,60 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 1,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,25 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 16,0 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,09 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 238,0 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,62 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 75 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

| | |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme; Biobrensel |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,89 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,90 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,81 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,10 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,45 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

| | |
|---|------|
| energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 3.3.2021 |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

| | |
|--|-------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.016 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

| | |
|-------------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | FK |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|-------------------------|--------------|
| Romoppvarming | 189,0 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 9,9 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| Totalt NettoEnergibehov | 257,6 kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 15 416 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 321,16 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 13 555 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 321,16 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 15 416 kWh/år |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet | 1 861 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 11 539 kWh/år |
| Biobrensel | 2 016 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 15 416 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 18,3 % |
|--------------------------------------|--------|

Husordensregler for Sameiet Suhmsgate 20.

Vedtatt på sameiermøte den 9.november 1983.
Endret på årsmøte 10.april 1984, 9.mars 1995, 21.februar 2006 og 10. april 2008.
Endret på årsmøte 25.april 2018.

1. Innledning.

Husordensreglene har til formål å sikre gode boligforhold og trygge et godt naboskap for alle sameiere/brukere. Husordensreglene inngår som et vedlegg til sameiets vedtekter.

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

2. Fellesareal.

- §2-1:** Have, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander, slikt som kasser, innbo, sportsartikler, sykler, barnevogner og annet som tilhører beboerne. Rømningsveier og boder må ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- §2-2:** Sykler kan settes ved skiltet plass i kjeller, egne kjellerboder eller i sykkelstativ i Suhmsgate eller i sykkelstativ i hagen. Motorsykler eller scooter kan settes i sykkelstativ i Suhmsgate eller sykkelstativ i hagen. Sykler og motorsykler som ikke er i bruk, skal fjernes av eier.
- §2-3:** Motorsykler, bensin eller andre brannfarlige eller eksplosive vesker, må ikke under noen omstendighet hensettes i kjeller eller kjellerbod. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.
- §2-4:** Våt ved må ikke lagres i kjeller.
- §2-5:** Bruk av bart lys eller fyrstikker i kjeller eller andre innvendige fellesarealer er forbudt.
- §2-6:** Grilling i peis eller på balkong er forbudt. Det er egen grillplass med grill i hagen.
- §2-7:** Forbudene over skyldes dels gjeldene brannvernregler og dels ønske om generell orden i eiendommen. Etter advarsel fra styret vil gjenstandene kunne bli fjernet for vedkommende sameiers regning.
- §2-8:** Det er ikke tillatt å parkere på sameiets fellesområder.
- §2-9:** Det er forbudt å tilgrise utvendige trapper, forhager og ovennevnte fellesområder. Området må ikke brukes som lagringsplass ved for eksempel oppussing. Skulle allikevel uhell oppstå slik at noen av fellesareal blir tilgriset, nedstøvet eller lignende, er den enkelte ansvarlig for å umiddelbart gjøre rent etter seg.
- Det er ikke tillatt å legge ut mat eller henge opp fuglenek.
- §2-10:** Tørking av tøy, lufting og banking av tepper, dyner og lignende kan skje på tørkeplassen i hagen. Banking må ikke foretas når det henger tøy til tork på tørkeplassen. Banketider er mellom 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 08.00 og 15.00 på dager før helligdager.
- §2-11:** Lufting og tørking av tøy på balkongene må foregå under balkongenes rustningshøyde, dvs. tøy skal ikke henges over rekkverk.
- §2-12:** Alle ytterdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i eiendommen.

Det er opp til hver enkelt sameier å holde orden på hvem som disponerer nøkler til eiendommen. Om nøkler til eiendommen kommer på avveie, må styret varsles umiddelbart slik at eventuelt nødvendige tiltak kan iverksettes.

Kjellervinduene og oppgangsvinduene skal normalt holdes lukket. Ingen har adgang til taket.

- §2-13:** Kjellerlyset skal slås av når kjelleren forlates. Utelyset reguleres av egne tidsbrytere og bryteren skal alltid stå på.
- §2-14:** Det må ikke foretas lufting gjennom entredør og ut i oppgangen.
- §2-15:** Vaktmester skal informeres om all skade på fellesområdene.
- §2-16:** Oppgradering og/eller oppussing av fellesarealene er styrets ansvar og kan ikke gjennomføres av den enkelte sameier/beboer uten direkte bemyndigelse fra styret.
- §2-17:** Beboerne må påse at rom med vannledningsrør og radiatorer holdes så oppvarmet at frysing unngås.

3. Avfallshåndtering.

§3-1: Beboerne plikter å legge aviser, papir og papp i papircontainere i bodene i hagen mot Gydasvei og Gardeveien. Kartonger, esker og lignende må brettes godt sammen for å utnytte plassen best mulig.

§3-2: Alt annet husholdningsavfall skal emballeres forsvarlig før nedkast i søppelsjakt eller bringes ned i søppelcontainer i søppelrommet i kjelleren.

Våt søppel må ikke kastes i søppelsjakt.

Glass og metall skal kastes i "returpunkt" containere ved f.eks bensinstasjon i Suhmsgate, Harald Hårfagresgate eller Apalveien.

Glødende aske må verken kastes i søppelsjakten eller legges i søppelcontainer.

Det er forbudt å henlegge papiravfall o.a. på fellesområder.

§3-3: Alle henstilles til å ta særlige hensyn til bruk av søppelsjaktene. Både unngå unødvendig slamring, sørge for at sjaktluken blir helt lukket etter bruk og sørge for at type avfall og/eller emballering ikke tilgriser verken selve sjakten eller søppelrommet i kjelleren.

Styret er berettiget til å stenge en eller flere av søppelsjaktene hvis disse retningslinjer ikke blir fulgt.

§3-4: Spesialavfall, slikt som batterier og lysstoffrør etc, skal leveres til miljøstasjon f.eks ved bensinstasjon i Suhmsgate.

§3-5: Annet avfall, slikt som bygningsavfall og større gjenstander, plikter vedkommende sameier/bruker å frakte bort selv. Eventuelt kontakt vaktmester for bistand for egen regning.

4. Skilting.

§4-1 Beboerne plikter å nytte standard skilt på de utvendige ringetablåene og utstyre postkassene med pregede navneskilt. Oppsatte dørskilt skal virke representative.

§4-2: Uten styrets samtykke er det forbudt å anbringe skilt, oppslag av enhver art eller foreta oppsett av montre, automater etc.

5. Balkonger.

§5-1: Balkongene er rømningssvei til enhver tid i tilfelle brann. Derfor må det ikke plantes eller settes ting slik at skillevegger mellom leilighetene er blokkert og ikke kan passeres ved behov.

Balkongene skal heller ikke være oppbevaringsplass for ting og tang.

Iht. § 2-3 i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26.juni 2002 skal, "Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at rømningsvei til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning."

Dagens balkonger ville ikke ha vært godkjent etter dagens lovverk, men var en løsning som ofte ble brukt og var godkjent tidligere. Eldre bygninger skal tilfredstille de krav som gjaldt den gang de ble bygget.

§5-2: Gården har et dueproblem. Det er ikke tillatt å legge ut mat, henge opp fuglenek eller lignende på balkongene. Den enkelte bruker har også plikt til å påse at det ikke hensettes ting på balkongene hvor duene kan slå seg ned.

§5-3: Beboerne plikter å rydde leilighetens balkong for snø og is.

§5-4: Blomsterkasser må plasseres på innsiden av balkongens brystninger. Opphenget må ikke beskadige beslagene. Blomsterpotter eller lignende må ikke under noen omstendigheter plasseres på balkongens rekkverk.

6. Nattero mv:

§6-1: Det skal normalt være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 07.00. I dette tidsrom må det ikke musiseres eller på annen måte forårsake sjenerende støy.

§6-2: Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet utover kl. 22.00, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§6-3: Musikkøvelser eller musisering må ikke drives sammenhengende i mer enn 3 timer per dag. Høytalere må innstilles slik at de ikke sjenerer naboene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

§6-4: Oppussingsarbeider som medfører sjenanse i form av støy, vibrasjoner og lignende, kan kun utføres mellom kl. 07.00 og 19.00 på hverdager, og 09.00 og 16.00 på lørdager. Slike arbeider kan ikke utføres på hellig- eller høytidsdager.

Arbeidene kan ikke strekke seg over en periode på mer enn 10 timer i løpet av en dag.

7. Heis:

§7-1: Heis må ikke overbelastes. I tilfeller hvor sameier, sameiers representant, sameiers leietaker eller person som er engasjert av sameier påfører heis skade, er sameier erstatningspliktig.

8. Vaskeri.

§8-1: Vaskeriene skal kun benyttes til vasking av tøy.

§8-2: Man reserverer bruk av vaskeriene ved å skrive seg på vaskeliste, som henger i vaskeriene. Vasketidene er delt inn i tre intervaller:

Morgen: 08.00-13.00

Dag: 13.00-17.00

Kveld: 17.00-22.00

På søn- og helligdager skal ikke tøy henges ut til tørk.

Det kan bare reserveres en(1) vasketid per leilighet av gangen.

Dersom vasketid ikke benyttes, bes man stryke denne slik at andre kan benytte vaskeriet.

Beboerne kan benytte vaskeriene i den utstrekning de ikke er reservert.

§8-3: Brukere av vaskeriene, plikter å forlate vaskeriene i rengjort stand.

Dvs:

- Rengjør topp og pulverkammer på maskinen.
- Rengjør lofilter i tørketrommel.
- Rengjør gulvene og ikke la vaskeartikler ligge igjen
- Påse at lys er slukket og dørene låst når vaskeriene forlates.

§8-4: Dersom vaskemaskin eller tørketrommel ikke virker, skal vaktmester kontaktes.

9. Husdyrhold.

§9-1: Det er tillatt å ha husdyr i sameiet. Styret forbeholder seg retten til å nekte "store og farlige" hunderaser. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område.

Dyreiere er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som husdyret måtte påføre person eller eiendom for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter og grøntanlegg.

Ekskrementer som husdyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, bed og lignende må fjernes omgående.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboene med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe for eksempel skaper redsel eller angst, kan styret forlange husdyret fjernet fra leiligheten hvis ikke minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i sameiet etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

10. Utfyllende husordensregler.

§10-1: Som husordensregler, gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

§10-2: Vedlagt rundskriv "Beboerinitiert rehabilitering/ modernisering av våtrom i Sameiet Suhmsgate 20" av september 2007 sees som en del av sameiets husordensregler.

11. Overtredelse av husordensreglene.

§11-1: Beboerne blir erstatningsansvarlige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierene er ansvarlig for at det gis informasjon om sameiets regler og at disse etterleves av husstanden, leietagere eller andre som er gitt adgang til eiendommen.

Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

§11-2: Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameierene, samt ta saken opp med eventuell leietager. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameierplikter.

§11-3: Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

Beboerinitiert rehabilitering/modernisering av våtrom i Sameie Suhmsgate 20

På oppdrag fra styret i sameie har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående kravspesifikasjon for rehabilitering/modernisering av leilighetens våtrom (bad, WC og kjøkken). **Dette er krav og anbefalinger som den enkelte beboer må følge, for at sameiet/beboer eventuelt skal slippe å rehabilitere badet og WC helt på nytt ved en fremtidig felles utskifting av røranlegg i sameiet.** Beboer med nyrehabiliterede bad, WC og kjøkken vil uansett bli noe berørt bygningsmessig ved en felles rehabilitering. Det kan også ved en felles rehabilitering av våtrommene være ønskelig å endre rørføringens plassering. Hvis et slikt vedtak blir fattet, vil dette også kunne berøre allerede nyrehabiliterede bad som beskrevet under.

En fremtidig utskifting av røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje, inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til klosett, sluk (inkl. selve sluket) og avløp fra vask og alle vannrør frem til armatur/utstyr i alle leiligheter. Et slikt prosjekt vil, som de fleste vel forstår, medføre total sanering av baderommene. Dersom man som beboer skal unngå slik sanering, må man selv ha gjort nødvendige utskiftninger i forkant.

Det er derfor svært viktig at alle beboere som har planer om å modernisere/rehabiliterer et eller flere av våtrommene (bad, WC, kjøkken), setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i sameie har flere ulike løsninger og nedenfor stående beskrivelse er på generelt grunnlag.

ADMINISTRATIVE VILKÅR

Styret skal varsles av beboer før arbeidet igangsettes.

Varslelet skal inneholde:

- tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse.
- oppgave over valgt entreprenør.
- beskrivelse av arbeidets omfang.
- bekreftelse på at nabo under er informert og at aksept for å legge nye horisontalførte avløpsrør ved taket hos nabo under er gitt.
- alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.
- Utskifting eller innkapping av/på avløpsrør kjøkken skal ikke gjennomføres uten aksept fra styret, jf. pkt. nedenforstående tekst.

Gjennomføring

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Arbeidet skal anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, d.v.s. maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager (man-fre) mellom kl. 0700 og 1700.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.
- Komplette dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet skal foreligge hos beboer og kunne utleveres til styret ved behov.

TEKNISKE VILKÅR

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Nedenfor beskrives ønsket standard for de ulike delene av arbeidet. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Nedenstående formuleringer og ordbruk kan virke fremmed og vanskelig å forstå for legmann. Fagfolk bør imidlertid ikke ha problemer med å forstå innholdet, og det er meningen at beboer skal benytte denne kravspesifikasjon overfor de fagfolk han/hun velger å benytte til arbeider i egen leilighet.

Fremføring av nye rør til og mellom leiligheter

I sameiets leiligheter er det separate rørstammer for bad/WC og kjøkken. Rørstammene er ført gjennom WC og kjøkken.

Alle leiligheter deler avløp og vann med naboen over og under seg. Det er meget viktig at beboer/entreprenør har gjort seg kjent med hvordan røranlegget i aktuell leilighet er ført, før man begynner på arbeidet.

Når kun eget bad skal rehabiliteres/moderniseres må følgende rør for avløp og vann byttes:

- Sluk må byttes til sluk med klemring.
- Nye horisontalførte avløpsrør fra sluk vil bli liggende ved tak hos nabo under i både bad og WC, eventuelt i kjeller for bad i 1. etasje. Avløpsrøret kobles til den vertikale stammen på WC i etasjen under. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i WC og bad hadde fra før.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

Når kun eget WC skal rehabiliteres/moderniseres må følgende rør for avløp og vann byttes:

- Vann- og avløpsstamme skiftes ut fra underkant tak/avgrening på rørstamme i underliggende leilighet og opp til underkant tak i egen leilighet, herunder grenrør til klosett og eventuelt vask.
- Nye horisontalførte avløpsrør (fra klosett) vil bli liggende ved tak hos nabo under, eventuelt i kjeller for WC i 1. etasje. Montering av klosett med p-lås aksepteres der det er hensiktsmessig. Innkassing av rør ved tak og på vegg i underliggende leilighet, må utføres i samarbeid med eier av denne. Kvaliteten på arbeidet tilpasses den kvalitet vegger og tak i WC hadde fra før.
- Ved en fremtidig rehabilitering i sameiets regi, vil man bare måtte berøre tak/himling i egen leilighet for å føre vann og avløp videre oppover i bygningen. Leiligheter i øverste etasje vil helt unngå fremtidige inngrep.

Når kun kjøkken skal rehabiliteres/moderniseres må det taes høyde for følgende punkter:

- Det vil i løpet av 2007/2008 bli gjennomført rehabilitering av avløpsrør for kjøkken ved rensing og strømpetrekking av eksisterende avløpsrør.
- Ved utskifting/modernisering av kjøkken i forkant av rehabiliteringen i sameiets regi, skal det ikke være nødvendig å foreta noen utskifting av verken vann- eller avløpsrør.
- Rehabilitering av avløpsrør i sameiets regi vil i en viss utstrekning kunne påvirke det enkelte kjøkken. Det er derfor viktig at det tas vare på ekstra fliser, ved flislegging mellom over- og underskap, fargekoder maling el.
- **Etter at avløpsrørene på kjøkken er ferdig rehabilitert med strømpe i den enkelte leilighet, er det meget viktig at alt arbeid med disse varsles til styret i forkant, da arbeid på avløpsrøret vil kunne skade virkningen av strømpeføringen.**

Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).

Følgende må videre ivaretas:

Røranlegg

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker (støpejernssluk/Blücher), utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for banemembran. Utløpsdimensjon skal være Ø75mm.
- Dagens avgrening til sluk er 2", det vil si at nytt grenrør Ø75 mm må monteres inn på oppleggsstammen.
- Anboringer på sluket skal ikke forekomme.
- Alle avløp som ønskes ledet til sluk skal enten være ført åpent over gulv eller ledet til sluk i påstøp over membran.
- Horisontalførte rørføringer i dekket (gulv) kobles ut/skiftes i størst mulig utstrekning.
- Åpne rørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som VSK-godkjent rør-i-rør-system.
- Sluk og avløpsrør større enn Ø32 mm skal leveres i støpejernsutførelse. Vertikalførte vannrør inkl. avgrening til leilighet utføres i Alupex og isoleres frem til stengekran med min. 13mm cellegummiisolasjon.

Elektrisk anlegg

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvordan dette monteres.
- Dersom det legges varmekabler, skal disse utstyres med effektregulator eller termostat.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL).
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin; husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

Gulv på bad

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv. Membranen skal lekkasjetestes med vann iht. BVN før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.
- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN.
- Om keramiske fliser ikke ønskes kan vinylbanebelegg erstatte membran, påstøp og fliser.

Vegger på bad

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (fliser, tapet, baderomspanel, og lignende).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på iht. leverandøranvisninger til membransystemet.
- Vinyltapet kan benyttes i stedet for membran og fliser, men anbefales ikke pga begrenset holdbarhet.
- Maling av vegger kan erstatte fliser/vinyl i "tørre" soner men anbefales ikke i den delen av badet hvor det søles med vann.

I de tilfeller hvor veggene er flislagt fra før, kan det være akseptabelt at man lar eksisterende fliser ligge og påfører smøremembran direkte på disse, for så å legge fliser utenpå. Dette fordi veggen

kan påføres skader i form av at puss og stein løsner, hvis man fjerner eksisterende fliser. Hvis man velger denne løsningen, er det meget viktig at man kontrollerer veggen for bom og løse fliser (eksisterende fliser må sitte godt) før en eventuell ny fliskledning legges utenpå.

Tak på bad

- Tak pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det bør tilstrebes å oppnå en høyde på min 2,20m fra ferdig gulv til himling.
- Rørgjennomføringer ned til underkant tak på bad i underliggende leilighet, medfører krav om innkassing av rørføringer ved tak i denne leiligheten. Dette gjøres med kasse eller hel senket himling etter avtale med eier av denne leiligheten. Kostnaden må bæres av den beboer som har initiert arbeidet med rørutskiftingen.

Ventilasjon

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av beboers modernisering av bad.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/innkassing, skal sjakten forlenges med stivt spirokanal ned til underkant himling. Kanaltversnittet skal ikke være mindre enn eksisterende ventilasjonsåpning. Kortest mulig føringsvei skal benyttes. Ny ventil uten eget trykkfall monteres over kanalstuss i himling.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det bør ikke tillates at det monteres avtrekksvifter over avtrekksluken, uten at kanalsystemet er tilstrekkelig kartlagt. Dette fordi separate avtrekksvifter kan føre til ubalanse i ventilasjons-anlegget, og også føre til utilsiktet lufttransport mellom leilighetene.

Utstyr, innredning, design på bad

Alle forhold knyttet til utstyr, innredning og design m.m. på bad er en beboersak som sameiet ikke vil involvere seg i. Beboer oppfordres til å velge praktiske løsninger av god kvalitet fra kjente leverandører, montert i tråd med gjeldende forskrifter.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og våtromsnorm. Det er opp til den enkelte beboer, og den/de entreprenør(er) hun/han velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige beboere og sameiet.

Vurderer du å pusse opp leiligheten eller er du ny eier/leietaker? Da ber vi deg lese dette skrivet.



Vi anbefaler på det sterkeste at alle sameiere tegner innboforsikring.
OBS: Dette anbefales også på det sterkeste selv om du leier ut leiligheten.



Skal du frakte mye inn og ut av heisen?

Dekk til heisen, eksempelvis med papp så vi unngår skader og heisstopp.



Ved bruk av isekk eller lignende ber vi deg merke i-sekken med leilighetsnummer samt telefonnummer. Fulle sekker fjernes omgående. Står i-sekk på fortau kan kommunen utstede bot.



Vis hensyn til naboer og respekter husordensreglene:

[Sameiet Suhms gate 20 - Om oss](#)

Vi er en gård med mange enheter og for at styret skal ivareta vår bygning på best mulig vis **ber vi deg ta kontakt med styret hvis du vurderer eller har bestemt deg for å gjøre en av følgende aktiviteter i din leilighet:**



Jeg skal endre planløsningen i min leilighet.



Jeg skal gjøre endringer på bærende konstruksjoner.

OBS! Dette er søknadspliktig til plan og bygg, mer info om dette finner dere på <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ma-du-sende-byggesoknad/sma-endringer-innendors/>



Jeg skal gjøre endringer på vann og avløp.



Jeg skal flytte kjøkken.



Jeg skal bytte vinduer.

Er det annet enn det nevnt over du/dere lurer på? Ikke nøl med å ta kontakt med styret via vibbo eller på styret@suhmsgate20.no. Lykke til med innflytting og/eller oppussingen 😊

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2021 for Suhmsgate 20 Sameie

Organisasjonsnummer: 877568482

Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 1. september kl. 09:00 til 4. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Antall stemmer for vedtak: 41

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Vedtak

Solfrid Simensen og Kaare J. E. Stephensen er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 41

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Honorar til nytt styremedlem

Fremmet av: Styret.

Ny styreleder og nytt styremedlem har fungert i disse rollene fra og med 15. juni etter at eksisterende styreleder avsluttet sitt verv i starten av juni. Styremedlemmene vil honoreres i henhold til dette

Vedtak

Forslaget godkjennes.

Antall stemmer for vedtak: 41

Antall stemmer mot: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Sandøy-Seiness (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Yngve Sandøy-Seiness

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Mannino (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristin Mannino

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Karianne Jensen (42 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Karianne Jensen

Protokollen signeres av:

Møteleder: Yngve Sandøy

Protokollvitne: Solfrid Simensen

Protokollvitne: Kaare J. E. Stephensen

Ved valgene på ekstraordinært sameiermøte har styret fått følgende:

| | Navn | Adresse | Valgt for |
|--------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|
| Leder: | Yngve Sandøy- Seiness | Nils Lauritssøns Vei 32 A 0854 Oslo | 2021 - 2023 |
| Styremedlem: | Kristin Ø. Mannino | Suhms gate 20 D 0362 Oslo | 2020 - 2022 |
| Styremedlem: | Solfrid Simensen | Suhms Gate 20 C 0362 Oslo | 2020 - 2022 |
| Styremedlem: | Kaare J. E. Stephensen | Suhms Gate 20 D 0362 Oslo | 2021 - 2023 |



Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Suhmsgate 20

Organisasjonsnummer: 877568482

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Majorstuen Seniorarena.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder Yngve Sandøy-Seiness er foreslått.

✓ 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 protokollvitner velges Margaretha Nicolaysen og Hanne Evensen. Som protokollfører velges Vibeke Karlsen.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

✓ Vedtatt.

7. Endre konfigurasjon av heiser slik at de ikke returnerer til 1. etasje etter bruk

Fremmet av: Gianluca Santini

Jeg har lagt merke til at heisen i inngang C (jeg er usikker på om dette gjelder alle innganger) automatisk går til 1. etasje etter 2 minutter uten bruk. Dette betyr at vi bruker strøm på en heis som ingen har til hensikt å bruke. La meg gi deg et konkret eksempel for å illustrere problemet: Når jeg vasker klær i felles vaskeriet, tar jeg heisen ned til kjelleren. Imidlertid, mens jeg er i vaskeriet, går heisen automatisk opp til 1. etasje. Når jeg er ferdig med vaskemaskinen, må jeg trykke på knappen for å få heisen tilbake til kjelleren. Dermed har heisen unødvendigvis reist to etasjer (fra kjelleren til 1. etasje og deretter tilbake fra 1. etasje til kjelleren) uten noen praktisk nytte. Dette er ikke bare en sløsing av strøm, men det gir heller ingen praktisk fordel å alltid ha heisen tilgjengelig i 1. etasje.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for forslaget.

Basert på erfaring fra flere 1000 heiser i verden så har Schindlers ingeniører regnet på at det er mer lønnsømt og tidsbesparende hvis heisen parkerer i hoved etasje siden det er der heisen tas fra flest ganger.

Schindler kan programmere at heisen skal parkere i hvilken som helst etasje, men anbefalingen er at den parkerer i hoved etasje.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Ødegaard Mannino

Anne Cathrine Wik

Følgende stilte til valg:
Kristin Ødegaard Mannino
Anne Cathrine Wik

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tora Cecilia Lie

Følgende stilte til valg:
Tora Cecilia Lie

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Beatrice Halsaa

Følgende stilte til valg:
Beatrice Halsaa

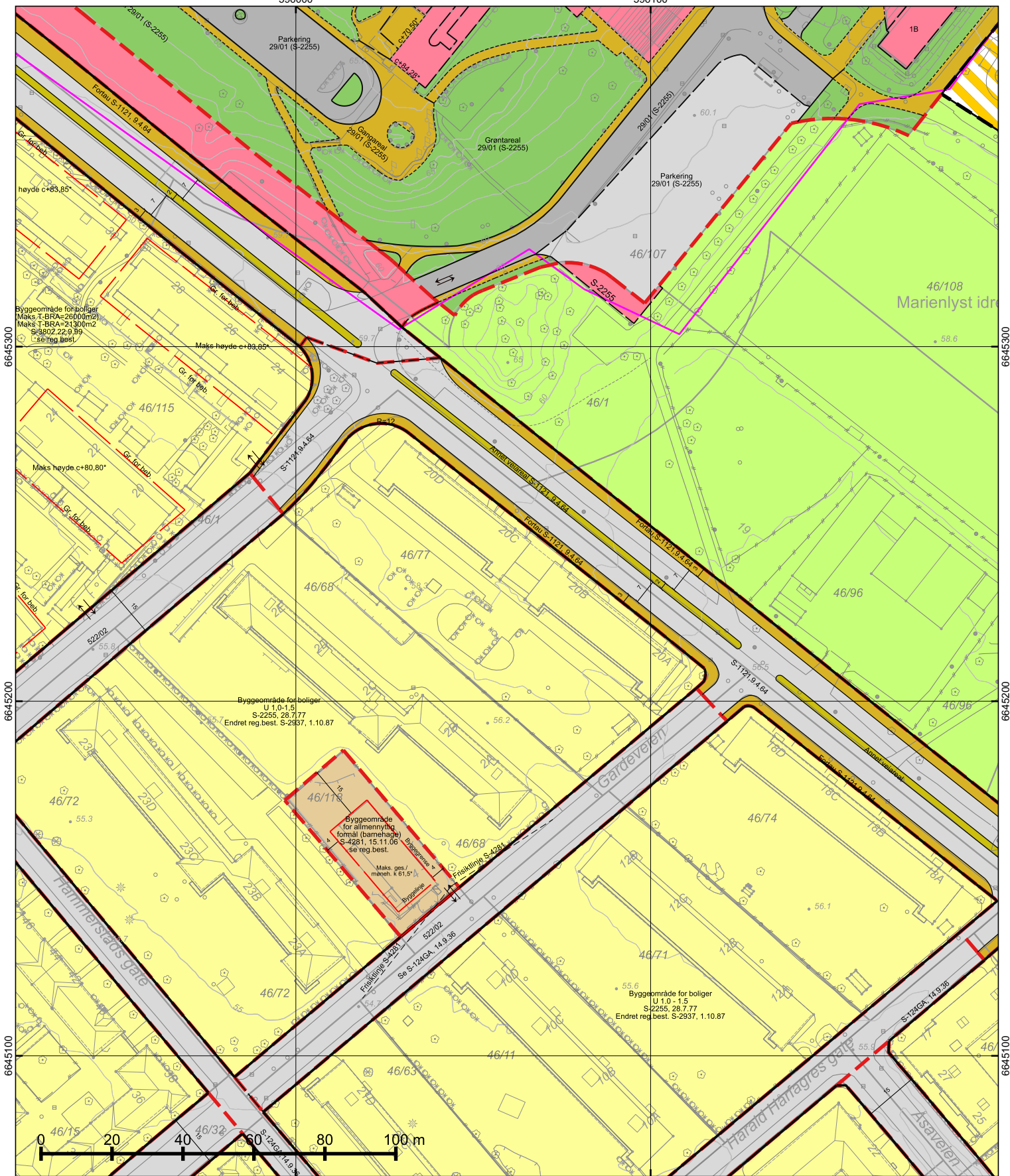
Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Evensen
Leif Martin Stapnes
Jon Ørstavik

Følgende stilte til valg:
Hanne Evensen
Leif Martin Stapnes
Jon Ørstavik

596000

596100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 11.07.2024
 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).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132256/ 86494708

Deres ref.: 45432/

Adresse: SUHMS GATE 20B

WM264_3000093_3002649


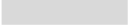

Kommentar:








Gnr/Bnr: 46/77




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





Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

| | |
|--|--|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 71 - Felles parkering |
|  | 73 - Felles gangareal |
|  | 74 - Felles gårdsplass |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
|  | 171 - Privat skole |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |

| | |
|--|---------------------------------|
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 73 - Felles gangareal |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei |
|  | 913 - Formålavgrensning |
|  | 930 - Reguleringslinje |
|  | 932 - Regulert kant kjørebane |
|  | Formålgrense |

| | |
|--|-------------------------|
|  | Foreløpig plan |
|  | Plangrense (gammel lov) |
|  | Plangrense (ny lov) |

| | |
|--|--|
|  | Grense for bebyggelse |
|  | Byggegrense |
|  | Frisiktlinje |
|  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |

↑ Inn-/utkjøring

596000

596100



596000

596100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.07.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132256/ 86494708

Adresse: SUHMS GATE 20B

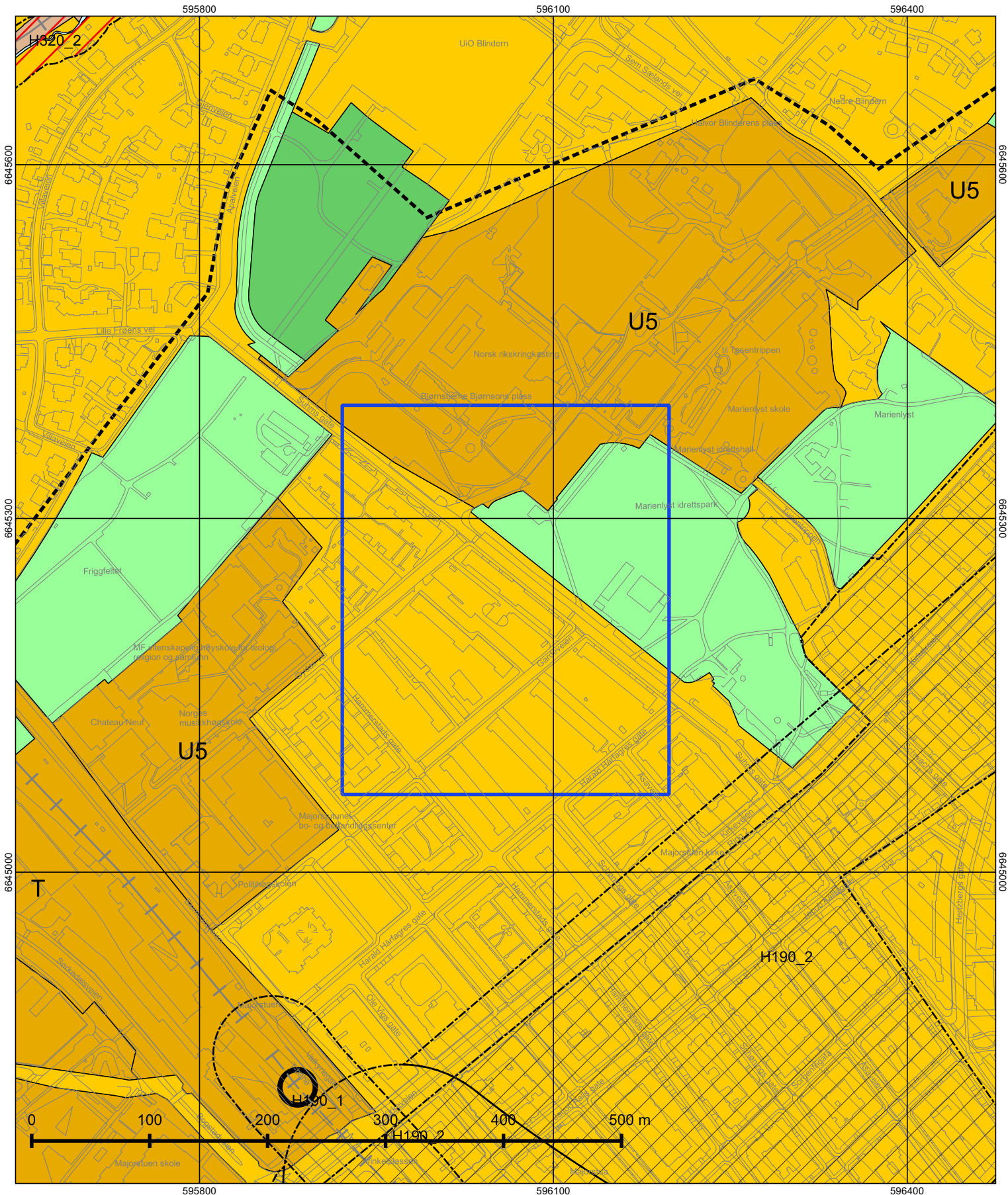
Gnr/Bnr: 46/77

Deres ref.: 45432/

WM264_3000093_3002649

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



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.

Dato: 11.07.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 132256/86494708
 Deres ref.: 45432/



Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 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 begrensingslinjen 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.

VEDTEKTER
for
Sameiet Suhmsgate 20

tilpasset og vedtatt i årsmøte den 10. april 2008 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997
nr. 31. Endret på ordinær generalforsamling 29.03.2011 og 04.05.2022

§ 1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 46 bnr. 77 i Oslo med påstående bygninger og ble seksjonert 08.01.1974.

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

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 96 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Sameiebrøken er fastsatt i begjæring av seksjonering av 8. januar 1974.

§ 3

Rettslig råderett

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

De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25. I tillegg har Sameiet panterett for kr. 10.000, - i den enkelte seksjon til dekning av de forpliktelser som følger av disse vedtekter og forpliktelser som utspringer av sameiet. Denne panterette skal ha prioritet etter kjøpesummen ved første gangs overdragelse og er uten opptrinnsrett.

Salg eller utleie av seksjonen skal skriftlig meddeles forretningsfører for registrering senest 14 dager før innflytting eller overtakelse.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet med mindre annet følger av eierseksjonsloven § 22.

Seksjonseier har rett til åremålsutleie som før i henhold til husleielovens regler. Seksjonseiers rett til korttidsutleie, definert som i eierseksjonslovens (esl.) § 24, siste ledd, er begrenset til 60 døgn årlig, men ikke mer enn 30 døgn sammenhengende. Beslutningen krever 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer.

§ 4

Rett til bruk

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

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

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

§ 5 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne/beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt av årsmøtet, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Endringer av fasaden er ikke tillatt uten etter vedtak på årsmøtet. Utskifting av vinduer og balkong- og entredører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, montering av flaggstenger eller andre eksteriørmessige forandringer kan bare skje etter samtykke fra styret. Vinduer, balkong- og entredører og markiser skal ha et enhetlig preg.

Ombygging av bruksenheten som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom bruksenhetene, utskifting eller fjerning av radiatorer, eller annet som fører til skade eller ulempe for andre, kan kun foretas etter styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved bygningsmessige arbeider er sameier selv ansvarlig for at de nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene er innhentet.

Arbeidene må ikke igangsettes før styret er varslet og nødvendig dokumentasjon fra bygningsmyndighetene er forelagt styret.

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

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

Det henvises for øvrig til husordensreglene.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Å konto beløpet skal også dekke avsetning av midler til et vedlikeholdsfond.

Det er i sameiet installert varmfordelingsmålere. Styret fastsetter særskilt å konto beløp for strøm, som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved fyringssesongens slutt blir det foretatt en avregning med slutfakturerings (tilbakebetaling) i forhold til den enkeltes forbruk. Eventuelle over/underbelastninger i perioden er et forhold mellom selger og kjøper ved eierskifter.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er vesentlig mislighold fra sameiers side.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer og balkongdør

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes i utgangspunktet av sameiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til bruksenheten (eventuelt til ut av vegg dersom forgreningspunktet ligger inne i veggen), og de elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks.

Sameiet har reparasjons- og utskiftingsansvaret for fordelingsrør for vann fra offentlig nett og frem til forgreningspunktet inn til den enkelte bruksenhet, eventuelt frem til ut av vegg inn til bruksenheten dersom forgreningspunktet ligger inne i veggen. Sameiet har videre reparasjons- og utskiftingsansvaret for felles avløpsrør. Felles avløpsrør er inklusive sluk i bad, avløpsrør fra klosett og grenrør fra vannlås kjøkkenbenk. Sameier er imidlertid selv ansvarlig for oppsteking, rensing og funksjonskontroll av sluk og innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås og frem til forgreningspunktet inn til bruksenheten.

Sameier med balkong skal selv vedlikeholde slitebelegget og skillevegg mellom balkongene, og sørge for nødvendig tilsyn og renhold, herunder rense sluk, slik at avløpene til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Det må ikke plasseres noen form for installasjoner i tilknytning til skilleveggene slik at dette kan bli til hindring for rømming mellom balkongene.

Overholder sameier ikke sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet vedta at sameiet besørger vedlikeholdet på sameiers regning.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene, entredører og felles vann- og avløpsrør og radiatorsystem er sameiets ansvar. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameier er selv ansvarlig for skade som måtte oppstå i forbindelse med individuell ikke forskriftsmessig reparasjon/utskifting av rør. Ved sameiets rehabilitering av felles røropplegg, kan rørene i den enkelte bruksenhet spares dersom sameiers tidligere reparasjon /utskifting har vært gjennomført på en fullverdig og forskriftsmessig måte, og på en slik måte at rørene kan sammenføres med de nye uten å forringe kvaliteten på sameiets rehabilitering. Den økonomiske besparelsen ved å beholde allerede reparerte/utskiftete rør, vil i tilfelle komme sameier til gode.

§ 9

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

§ 10

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av fem medlemmer og to varamedlemmer. Bare fysiske personer kan velges.

Styremøtet skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

I felles anliggender forplikter to av styremedlemmene i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan meddele fullmakt.

§ 11 **Årsmøtet**

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

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

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- valg av styre- og varamedlemmer blant sameierne
- valg av revisor
- godtgjørelse til styre og revisor
- Budsjett for neste år

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

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

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 **Forretningsfører**

Forretningsfører kan ansettes etter beslutning av årsmøtet. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13

Mindretallsvern

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

§ 14

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 15

Endringer i vedtektene

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

§ 16

Generelle plikter

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

§ 17

Forsikring

Eiendommene skal til enhver tid holdes fullverdiforsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeide og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring, må sameieren selv dekke med forsikring.

§ 18

Skader

Ved skade i den enkelte seksjon har sameieren risikoen og ansvaret for utbedring av skaden. Sameieren får disponere det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør etter den forsikring som av sameiet er dekket i godkjent selskap.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring, skal dekkes av sameiet som fellesutgifter.

§ 19

Sameiets parkeringsplasser

Sameiet leier ut 38 parkeringsplasser på et areal festet/leid av Oslo Kommune. Bare sameiere eller beboere kan være leietakere. Styret forvalter og administrerer plassene. Parkeringsplass følger ikke eierseksjon ved salg, og selger må selv sørge for oppsigelse.

Leien fastsettes som forholdsmessig del av festesummen, uten tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av parkeringsplass.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5800

Sameiet Suhmsgate 20

Velkommen til årsmøte i Sameiet Suhmsgate 20

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:

6. mai 2024 kl. 18:00, Majorstuen Seniorarena.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endre konfigurasjon av heiser slik at de ikke returnerer til 1. etasje etter bruk
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Suhmsgate 20

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Yngve Sandøy-Seiness er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000.

Sak 7

Endre konfigurasjon av heiser slik at de ikke returnerer til 1. etasje etter bruk

Forslag fremmet av:

Gianluca Santini

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har lagt merke til at heisen i inngang C (jeg er usikker på om dette gjelder alle innganger) automatisk går til 1. etasje etter 2 minutter uten bruk. Dette betyr at vi bruker strøm på en heis som ingen har til hensikt å bruke. La meg gi deg et konkret eksempel for å illustrere problemet: Når jeg vasker klær i felles vaskeriet, tar jeg heisen ned til kjelleren. Imidlertid, mens jeg er i vaskeriet, går heisen automatisk opp til 1. etasje. Når jeg er ferdig med vaskemaskinen, må jeg trykke på knappen for å få heisen tilbake til kjelleren. Dermed har heisen unødvendigvis reist to etasjer (fra kjelleren til 1. etasje og deretter tilbake fra 1. etasje til kjelleren) uten noen praktisk nytte. Dette er ikke bare en sløsing av strøm, men det gir heller ingen praktisk fordel å alltid ha heisen tilgjengelig i 1. etasje.

Styrets innstilling

Styret går ikke inn for forslaget.

Basert på erfaring fra flere 1000 heiser i verden så har Schindlers ingeniører regnet på at det er mer lønnsomt og tidsbesparende hvis heisen parkerer i hoved etasje siden det er der heisen tas fra flest ganger.

Schindler kan programmere at heisen skal parkere i hvilken som helst etasje, men anbefalingen er at den parkerer i hoved etasje.

Forslag til vedtak

Konfigurasjon av heiser endres slik at de ikke returnerer til 1. etasje etter bruk

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Anne Cathrine Wik
- Kristin Ødegaard Mannino

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tora Cecilia Lie

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beatrice Halsaa

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hanne Evensen
- Jon Ørstavik
- Leif Martin Stapnes

Vedlegg

1. Sameiet Suhmsgate 20 - Valgkomiteens innstilling.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|----------------------------|---------------------------|
| Leder | Yngve Sandøy-Seiness | Nils Lauritssøns Vei 32 A |
| Styremedlem | Kristin Ødegaard Mannino | Suhms Gate 20 D |
| Styremedlem | Marte Helle Schia | Suhms Gate 20 A |
| Styremedlem | Kaare J. E. Stephensen | Suhms Gate 20 D |
| Styremedlem | Anne Cathrine Wik | Suhms Gate 20 C |
| Varamedlem | Christian Anders Finnstrøm | Suhms Gate 20 B |
| Varamedlem | Anniken Rand Schmidt | Suhms Gate 20 B |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------|-----------------|
| Hanne Evensen | Suhms Gate 20 D |
| Halvor Vågslid Haga | Suhms Gate 20 D |
| Tony Solberg | Suhms Gate 20 A |

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Suhmsgate 20

Sameiet består av 100 seksjoner.

Sameiet Suhmsgate 20 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 877568482, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Bebyggelsen står på festet grunn med gårds- og bruksnummer:

46 77

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

Sameiet Suhmsgate 20 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har hatt 10 styremøter frem til 3. april 2024 samt jevnlig kontakt via e-post og mobil. Det har også vært avholdt en rekke møter internt og eksternt ifm. energikartlegging og tilstandsvurdering av balkonger og fasade utover styremøtene.

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjonsdeling med sameierne. I tillegg til Vibbo er det gitt informasjon på oppslagstavler og Facebook-gruppen til sameiet. Nettsiden, www.suhmsgate20.no, inneholder informasjon av mer statisk karakter som er offentlig tilgjengelig.

Vibbo er en digital plattform der eiere og beboere i sameiet kan gi tilbakemeldinger og diskutere med styret i et lukket forum. Styret oppfordrer sameiere og beboere til bruk av Vibbo i sin dialog med styret. Det er også mulig å kontakte styret pr. e-post på styret@suhmsgate20.no og på mobil i de sakene der det er mest hensiktsmessig.

Heisstans

I løpet av året har det vært flere tilfeller hvor heisen har stanset. De nye heisene er ment for persontransport. Heisstansene skyldes i hovedsak to ting:

1. At dørene har blitt fysisk blokkert.
2. Grus, knust glass eller rusk i heis sporene som hindrer mekanikken å fungere som tiltenkt.

Når det blir det heisstans som skyldes feil bruk (som tilfellene beskrevet over), blir det utrykning som koster sameiet mellom 5.000,- og 10.000,-. Ved oppussing, flytting og lignende har den enkelte sameier/beboer ansvar for at det ikke oppstår skader eller overbelastning på heisen. Fint om alle kan ta ansvar for å holde heisen fri for rusk.

Skader og hendelser

Det har vært en større forsikringssak siden forrige årsmøte. Dette er en lekkasje fra balkong i C-oppgangen som berører flere leiligheter fra 7. etasje og underliggende leiligheter. Saken er pågående.

Søknadspliktig oppussing

I løpet av 2023 har mange seksjoner pusset opp. Styret har avdekket alvorlige tilfeller hvor søknadspliktige formål, som blant annet riving av bærende konstruksjon, har blitt gjort uten godkjent søknad hos plan og bygg. Som et tiltak har styret utarbeidet et informasjonsskriv som vil bli sendt til alle nye seksjonseiere om hvilke regler som gjelder ved oppussing. Styret ønsker å presisere at det er den enkelte seksjonseiers ansvar å gjøre seg kjent med gjeldende regelverk, inkludert søknadspliktige forhold.

Inspeksjon av pipeløp og ildsteder/montering av nye pipehatter

Brann og redningsetatens (BRE) feiere inspiserte piper og ildsteder i mai-23. Den enkelte sameier skal ha mottatt digital tilstandsrapport etter tilsyn fra BRE. Feier ga sameiet råd om å montere separate "hatter" på pipene våre for å utbedre problem med nedslag av røyk mellom pipeløpene. Nye pipehatter ble montert i januar 2024, og de foreløpige tilbakemeldingene tyder på at det har hatt en positiv effekt på trekkene i pipene.

Rehabilitering av balkonger og fasade

Styret jobbet i 2023 med å kartlegge tilstanden og eventuelle behov for tiltak på våre balkonger og fasade. Dette var et tidkrevende arbeid som inkluderte samling av

vedlikeholdshistorikk i gården de siste 50 år. Arbeidet ble iverksatt etter stadig gjentakende lekkasjer, blant annet i 7. og 8. etg., samt balkongene og fasadens generelle tilstand.

Bygningstekniske funn fra arbeidet det siste året viser et prekært behov for å rehabilitere fasade og balkonger på en helhetlig måte. Rehabilitering er nødvendig for å oppnå en tett bygningskropp, ivareta bæring i balkonger samt for å kunne drifte sameiet videre på en trygg og kostnadseffektiv måte. Det ble den 13.mars 2024 sendt ut et informasjonsskriv til alle seksjonseiere som forklarer arbeidet som har blitt gjort, status per dags dato, samt veien videre. Styret henviser til dette informasjonsskrivet for mer detaljert informasjon.

Energikartlegging

Som en del av forarbeidet relatert til rehabilitering av balkonger og fasade har rådgivningsfirmaet Rambøll vært engasjert for å kartlegge:

1. Dagens energitilstand
2. Mulige tiltak for å bedre inneklima samt energieffektivisere bygget

Det har vært flere energieffektiviserende tiltak som har vært undersøkt og diskutert; varmepumpeløsninger, solceller og etterisolering. Det er valgt å fokusere på etterisolering og vinduer, sett i lys av at fasaden prekært trenger rehabilitering og mulige gode støtteordninger fra Enova vil kunne utløses ved gjennomføring av dette. Mer informasjon om dette under.

Styret søkte og fikk innvilget kartleggingsstøtte fra Enova (Kartleggingsstøtte til borettslag og boligsameier) som dekket 50% (119 883,-) av kostnadene i forbindelse med kartleggingen. Hvis energitiltak gjennomføres vil denne kartleggingsstøtten kunne øke til 75%.

Søknad om støtte til gjennomføring av energibesparende tiltak

Enova har en støtteordning som gir tilskudd til borettslag og boligsameier som investerer i energitiltak. Støtteordninger kan dekke opptil 30% eller maksimalt 10 MNOK til energitiltak i sameier. Kravet er minimum 20% forbedring i beregnet levert energi. Støtteordningen er konkurranseutsatt, som vil si at de sameiene med størst besparelse per krone søkt støtte vil få innvilget støtte.

Med bakgrunn i gjennomført energikartlegging har styret sett på flere alternativer for rehabilitering av balkong- og fasader. Rehabiliteringsalternativer med og uten etterisolering av fasaden har vært og er til vurdering. Kostnadsestimater viser at nødvendig oppussing av fasaden med og uten etterisolering vil bli omtrent samme kostnad eller billigere hvis sameiet får innvilget støtte fra Enova. En eventuell etterisolering vil bedre isolasjonen i den enkelte leilighet, lavere oppvarmingskostnader, minske kondensproblematikk og vi vil få et mer robust klimaskall.

Styret søkte i mars 2024 Enova om støtte til gjennomføring av energibesparende tiltak. Det ble sendt inn to separate søknader. En for Bygg A og B + mellombygg samt en for Bygg C og D. Årsaken til at vi har delt søknaden i to er for å kunne oppnå maksimalt antall kroner i støtte.

I starten av april fikk sameiet *avslag* på søknad om støtte til gjennomføring av energibesparende tiltak. Det vil si at det var andre sameier som hadde en høyere score enn oss, og som dermed fikk innvilget støtte. Enova støtte vil ha stor betydning for prosjektøkonomien. Ny søknadsfrist er i slutten av mai og styret forbereder nå justert søknad som vi håper vil bli innvilget.

For mer informasjon om balkong- og fasadeprosjektet henvises det til informasjonsskrivet.

Rampe fra hagen inn til kjelleren

Basert på forespørsler fra beboere har vi fått på plass to ramper inn til kjelleren for at barnevogner, sykler og annet skal få enklere tilgang.

Avlåsing av hageport mot Gydas vei

Det har vært en del uønsket gjennomgangstrafikk gjennom hagen vår. Med bakgrunn i dette besluttet styret å låse porten mot Gydas vei med hengelås m/nøkkel lik inngangsdørene våre. Gjennomført tiltak har stoppet noe av gjennomgangstrafikken. Porten mot Gardeveien er fortsatt åpen da flere må ha adgang til hagen: Renovasjon, vaktmester, gartner og håndverkere.

Utskiftning av vinduer/balkongdører

Det har blitt gjennomført felles utskiftning av vinduer og balkongdører initiert og koordinert av Styret. 18 seksjoner ble med i et felles opplegg, gjennomført av Palmgren AS som leverandør/utførende håndverker. Økonomisk oppgjør er foretatt direkte mellom seksjonseier og Palmgren AS. Arbeidene ble avsluttet medio juni-23.

Nye fastmonterte blomsterkrukker

Vi har ved flere anledninger blitt frastjålet blomsterkrukker som står ved inngangene. Det er derfor innkjøpt 4 nye blomsterkrukker som er montert fast med bolter.

Nye trapper fra hagen til mellombygget

Etter lengre tid, har vi endelig fått på plass to fine murte trappeløp opp til rampen til mellombygget i bakhagen. Trappene er støpt av Nordseth og Karlsen murerfirma.

Søppelrommene

Våre fire søppelrom fikk en grundig nedvask i høst. Sefbo utførte dyprensing fra gulv til tak. Vi oppfordrer alle til å ha dobbelknote på posene, så vi fortsatt får beholde sjaktene.

Brannberedskap

Det er innkjøpt og montert røykvarslere i fellesarealene. Styret minner om at balkongene våre er rømningsveier og vi oppfordrer alle til å holde balkongene tilgjengelig for rømning.

Dugnad

Den 15.mai ble det avviklet dugnad, så sameiet var nystriglet og fint til 17.mai.

Vaktmestertjeneste

Styret er godt fornøyd med 1 Hjelpende hånd som leverandør av vaktmestertjenester. Vaktmester bruker fremdeles mye tid på rydding av søppelrom og søppel som hensettes eller feilplasseres på sameiets eiendom. Det har i tillegg vært mye snørydding i løpet av vinteren.

Antall overtakelser – eiere

6 seksjoner er solgt/overtatt av nye eiere i 2023.

32 seksjoner har eiere som ikke har bostedsadresse i Suhms gate 20. Vi minner om at utleie skal meldes til styret med leietakers navn og kontaktinfo. Benytt gjerne Vibbo for å registrere leietakere og kontaktinfo.

Digital kommunikasjon

Sameiet og OBOS benytter digital kommunikasjon som den primære kommunikasjonsformen med hver enkelt sameier. Dette ble innført i 2021. Det vil si at blant annet årsrapporter, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver), brev og fakturaer vil kunne bli sendt pr. e-post, og enkelte varslinger på SMS.

Sameiere har muligheten til å reservere seg mot digital kommunikasjon, slik at de får informasjonen sendt pr. post. Styret er opptatt av å sørge for at sameiere og beboere får informasjon på en enklest mulig måte.

Vi oppfordrer derfor alle sameiere til å kommunisere digitalt, se avsnittet *Annen informasjon*.

Takk

Styret ønsker å takke Helen Aschehoug for å ordne med vaskelister i vaskeriene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 5 396 994.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 563 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Suhmsgate 20.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnader og forretningslokale fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SUHMSGATE 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SUHMSGATE 20.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|--|

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Betyggende 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

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

2024-04-18 13:58:04 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 826 823 | 4 551 052 | 4 827 000 | 5 154 000 |
| Innbetalinger | | 0 | 1 000 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 20 185 | 6 440 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 847 008 | 4 558 492 | 4 827 000 | 5 154 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -47 237 | -26 790 | -32 000 | -33 840 |
| Styrehonorar | 5 | -228 000 | -190 000 | -228 000 | -240 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -12 025 | -15 828 | -18 000 | -18 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -169 228 | -162 698 | -171 000 | -179 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -15 751 | -143 949 | -160 000 | -250 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -847 852 | -855 526 | -580 000 | -900 000 |
| Forsikringer | | -567 469 | -499 920 | -550 000 | -624 000 |
| Festeavgift | | -362 651 | -362 651 | -362 651 | -362 651 |
| Kommunale avgifter | 9 | -793 810 | -669 639 | -766 000 | -968 000 |
| Parkeringsplasser | 10 | -73 032 | -204 972 | -70 000 | 0 |
| Energi/fyring | | -55 807 | -71 594 | -75 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -407 313 | -335 520 | -415 000 | -432 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -391 195 | -303 902 | -338 000 | -377 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 971 368 | -3 842 989 | -3 765 651 | -4 444 491 |
| DRIFTSRESULTAT | | 875 640 | 715 503 | 1 061 349 | 709 509 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 155 603 | 79 543 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 155 603 | 79 543 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 031 243 | 795 046 | 1 061 349 | 709 509 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 031 243 | 795 046 | | |

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 8 952 | 49 625 |
| Kundefordringer | | 187 | 13 642 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 117 392 | 108 911 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 203 345 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 806 977 | 1 514 256 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 285 423 | 3 198 938 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 6 218 931 | 5 088 716 |
| SUM EIENDELER | | 6 218 931 | 5 088 716 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 5 396 994 | 4 365 751 |
| SUM EGENKAPITAL | | 5 396 994 | 4 365 751 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 87 073 | 78 085 |
| Leverandørgjeld | | 703 093 | 617 255 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 173 | 0 |
| Energiavregning | 14 | 30 228 | 27 477 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 1 371 | 147 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 821 937 | 722 965 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 6 218 931 | 5 088 716 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16.04.2024
Styret i Sameiet Suhmsgate 20

Yngve Sandøy-seiness /s/

Kristin Ødegaard Mannino /s/

Marte Helle Schia /s/

Kaare J. E. Stephensen /s/

Anne Cathrine Wik /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 686 936 |
| Parkering | 76 000 |
| Lokaler | 66 887 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 829 823 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Parkering | -3 000 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 4 826 823 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|---------------------------------------|---------------|
| Automatpenger | 16 440 |
| Etterfakturering-økte felleskostnader | 3 745 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 20 185 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -12 000 |
| Påløpte feriepenger | -1 224 |
| Arbeidsgiveravgift | -34 013 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -47 237 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2023, og er på kr 228 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 699, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 025.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 251 |
| Andre konsulenthonorarer, Norconsult | -13 500 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -15 751 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-----------------|
| Faktura fra OPAK -Fasade/balkong rehabilitering | -245 066 |
| Faktura fra Rambøll -Energiberegninger | -201 563 |
| Faktura fra Karlsen & Nordseth | -103 619 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -550 248 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -8 517 |
| Drift/vedlikehold VVS | -29 542 |
| Drift/vedlikehold elektro | -7 259 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -68 749 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -139 255 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -4 529 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -9 051 |
| Annet vedlikehold | -17 500 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -3 201 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -847 852 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -627 855 |
| Feieavgift | -12 495 |
| Renovasjonsavgift | -153 460 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -793 810 |

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

| | |
|--|----------------|
| Parkeringstomter | -73 032 |
| SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER | -73 032 |

| | |
|------------------------------|----------------|
| SUM PARKERINGSPLASSER | -73 032 |
|------------------------------|----------------|

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -9 733 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 353 |
| Vaktmestertjenester | -282 467 |
| Renhold ved firmaer | -59 865 |
| Andre fremmede tjenester | -3 272 |
| Trykksaker | -3 714 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 699 |
| Andre kontorkostnader | -581 |
| Porto | -2 280 |
| Bank- og kortgebyr | -3 937 |
| Velferdskostnader | -6 295 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -391 195 |

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

| | |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 11 016 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 86 485 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 107 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 55 195 |
| Andre renteinntekter | 800 |
| SUM FINANSINNEKTER | 155 603 |

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|-------------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -173 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -173 |

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -744 527 |
| SUM INNETEKTER | -744 527 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Techem | 61 870 |
| Fjernvarme | 652 429 |
| SUM KOSTNADER | 714 299 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -30 228 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Skyldige feriepenger | -1 224 |
| Fakturagebyr | -147 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 371 |

Annen informasjon om sameiet

Kommunikasjon med styret

Vibbo er styrets hovedkanal for informasjonsdeling med sameierne. Vibbo er en digital plattform hvor eiere og beboere kan gi tilbakemeldinger og diskutere med styret i et lukket forum. Styret oppfordrer sameiere og beboere til bruk av Vibbo i sin dialog med styret. Styret kan også kontaktes pr. e-post på styret@suhmsgate20.no, eller på mobil i de saker der det er mer hensiktsmessig.

Generell informasjon finnes på sameiets nettsider www.suhmsgate20.no.

Sameiet har en egen gruppe på Facebook, der sameiere og beboere kan henvende seg til hverandre, dele og diskutere informasjon som er av felles interesse.

Vaktmestertjeneste

Henvendelser til vaktmester eller 1HH skal gjøres via styret, fordi det er viktig at styret har oversikt over de oppgaver vaktmesterfirmaet utfører.

Vaktmester/1HH kan mot betaling utføre tilleggsoppgaver dersom de bestilles av styret. Driftsleder hos 1HH er Christian Foss.

Rør- og bad-prosjektet

Dersom du finner feil eller mangler etter arbeidene ber vi om at du sender melding til AF. Vi viser for øvrig til AFs brukerveiledning – denne er tilgjengelig på Vibbo.

Søppelhåndtering

Vår nye vaktmester har meldt fra om at det er mange som ikke følger reglene for håndtering av avfall. Bare restavfall, matavfall og plast skal kastes i sjakten i hver sine poser. Det er viktig å knyte posene godt for å unngå ekstra arbeid i søppelrommet. Glass, metall og treverk skal leveres til gjenbruksstasjoner i nabolaget. Papir og papp skal kastes i containerne ved Gydas vei og Gardeveien.

I disse skal det ikke kastes noe annet avfall.

Sykler

Henvises til egnede plasser i hage eller mot fortau. Styret arbeider med forslag om sykkelskur – men andre kostbare oppgaver prioriteres foreløpig.

Nøkler / Skilt

Sameiet krever ens skilting på postkasser og utvendig ringeklokke. Se nettsiden om dette. Av sikkerhetsmessige grunner SKAL entredører være merket med beboers navn.

Nøkler til utgangsdør bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning v/Jan Kenneth Dokken, e-post: jan.kenneth.dokken@obos.no.

Kjeller og balkonger

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander i kjellergangene. Balkongene er rømningsvei, og fremkommelighet må ikke hindres om man setter ting der. Sjekk at skilleveggene kan åpnes.

Vaskeri

Det er to vaskerier i sameiet. Disse kan brukes i henhold til gjeldende regler.

Les mer på sameiets nettsider.

Større vedlikehold

Vedlikeholdshistorikk finnes på sameiets nettsider.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72600037. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---------------------------------------|--|
| 2020 - 2021 | Utskifting av heiser i alle oppganger | |
| 2019 - 2020 | Rør- og baderomsrehabilitering | |
| 2017 - 2017 | Takrehabilitering | Under arbeid. |
| 2017 - 2017 | Radiatoranlegg | Nye forbruksmålere på radiatorene ble installert tidlig i 2017. De nye målerne åpner for mulighet til å følge med på eget forbruk på en webside. Nye målere var nødvendig på grunn av at de gamles levetid løp ut i 2017 |
| 2016 - 2016 | Rør for varmt og kaldt vann i kjeller | Rør for varmt og kaldt vann og for sentralvarme ble skiftet ut i kjelleren i mellombygget sist sommer. Trasé for rørføring ble også endret i, og i nærheten av fyrrommet. Dette er et viktig forberedende steg i arbeidet med å skifte rørene oppover i etasjene |
| 2013 | Fasaden oppgradert | |
| 2008 | Rehabilitering av avløpsrør | Vår/sommer, med OBOS Prosjekt som prosjektleder og TT-Teknikk som utførende. |
| 2007 | vindusutskiftning | Det ble totalt skiftet en eller flere vinduer/balkongdører i 27 leiligheter. |
| 2007 | Varmefordelingsmålere | Det har i 2007 blitt installert system for måling i hver seksjons forbruk av varmtvann til oppvarming (radiatorer). |
| 2007 | Vaskeriet pusset opp | |
| 2007 | Søppelrom | Søppelrom er pusset opp. |

5800 Sameiet Suhmsgate 20
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Yngve Sandøy-Seiness
- Marthe Helle Schia

Som styremedlemmer foreslås:

- Tora Cecilia Lie (2 år)
- Kristin Ødegaard Mannino (1 år)
- Anne Cathrine Wik (1 år)

Som varamedlemmer foreslås:

- Beatrice Halsaa (2 år)

Som valgkomité foreslås:

- Hanne Evensen (1 år)
- Jon Ørstavik (1 år)
- Leif Martin Stapnes (1 år)

Dato: 09.04.24 | valgkomiteen for Sameiet Suhmsgate 20



Hanne Evensen



Halvor Haga

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 5800 Selskapsnavn: Sameiet Suhmsgate 20

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.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600006683/itiphimoox>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid

Leverandørinformasjon og godtgjørelse Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer
4214 kroner

Fritidsbolig
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
Foretaksregisteret NO 822 997 252
post@buysure.no

Klagemuligheter

Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet:

<https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960
www.finkn.no

Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte Tryg direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:
Postboks 7070, 5020 Bergen.
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601
DK - 2750 Ballerup
Danmark.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Lone Marie Trandem

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 80 44 45

lt@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsめglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no