Generalforsamling 2021

Årets generalforsamling finner sted **mandag 27. September 2021 kl 19:00** på Folkets Hus, Gamleveien 37, 1406 Ski.
Av smittehensyn blir det ikke noe servering i år, men ta gjerne med kaffe etc i egen kopp.

Agenda

1. Valg av ordstyrer og Referent
2. Registrering. Beslutningsdyktighet
3. Gjennomgang av regnskap for 2020 — Vedlegg 3.1
4. Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2021 — Vedlegg 4.1
5. Saker til behandling
6. Valg
Slutt på generalforsamling

5. Saker til behandling

5.1 Forslag fra Trond i 34C — Vedlegg 5.1
5.2 Forslag til endring av vedtekt **§3** — Vedlegg 5.2
5.3 Vedlikehold/søppel på egen eiendom — Vedlegg 5.3
5.4 Forslag til endring av vedtekt **§6** — Vedlegg 5.4
5.5 Forslag til fjerning av trær og steiner — Vedlegg 5.5
5.6 Garasjene — Vedlegg 5.6

6. Valg

Verv på valg er styreleder, sekretær og to styremedlemmer og valgkomite.

Valgkomiteens innstilling blir presentert på generalforsamlingen.

–Slutt på generalforsamling –

Det forventes at generalforsamlingens deltakere setter seg inn i sakene på forhånd slik at vi får en effektiv og ryddig generalforsamling.

Vi minner om at hver husstand har en stemme. Bare husstander som har betalt grendelagsavgiften har stemmerett. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Endringer i grendelagets vedtekter krever 2/3 flertall. Personer som trenger assistanse for å komme seg til møtelokalet kan ta kontakt med styret for dette.
Vel møtt!

Budsjett 2020

Nr.	Kontonavn	Budsjett
Salgs- og driftsinntekt		
3002	Grendelagsavgift	
3600	Grendelagsavgift	647829
3601	Eierskiftegebyr	5000
3900	Annen driftsrelatert inntekt	
Salgs- og driftsinntekt		**652829**
Varekostnad.		
4500	Dugnad	25000
Varekostnad.		**25000**
Lønnskostnad		
5332	Avsetning styrehonorar	33180
Lønnskostnad		**33180**
Driftskostn. og av- og nedskrivninger		
6250	Bensin, dieselolje	400
6320	Renovasjon, vann, avløp o l	4000
6340	Lys, varme	13000
6370	Gressklipping	80000
6371	Snøbrøyting	36540
6372	Sandstrøing/feiing	25000
6390	Canal Digital	290000
6400	Leie maskiner	8700
6420	Leie datasystemer	4000
6510	Håndverktøy	2000
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	40573
6620	Vedlikehold av utstyr	10000
6705	Regnskapshonorar	32000
6800	Kontorrekvisita	2200
6940	Porto	500
Driftskostn. og av- og nedskrivninger		**548913**
Annen driftskostnad		
7190	Årsmøte-/dugnadskostnader	9275
7400	Kontingent,	1600
	fradragsberettiget	500
7500	Forsikringspremie	20000
7740	Øredifferanser ved avstemming	81
7770	Bank- og kortgebyr	3400
7771	Andre gebyrer	3600
7790	Annen kostnad, fradragberettiget	0
Annen driftskostnad		**38456**
Driftskostnader		**645549**
8050	Annen renteinntekt	
8051	Renteinntekt bankinnskudd	2256
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	204
Årsresultat		**4820**

Resultatregnskap

for

Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
	Salgs- og driftsinntekt						
3200	Salgsinntekt handelsv., utenf. avg.omr.		0,00			0,00	
3600	Grendelagsavgift	722 144,64 cr	682 529,00 cr		722 144,64 cr	682 529,00 cr	
3601	Eierskiftegebyr	2 500,00 cr	6 250,00 cr		2 500,00 cr	6 250,00 cr	
3900	Annen driftsrelatert inntekt		4 270,00 cr			4 270,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	**724 644,64 cr**	**693 049,00 cr**	**0**	**724 644,64 cr**	**693 049,00 cr**	**0**
	Varekostnad.						
4500	Dugnad	24 500,00	25 817,79		24 500,00	25 817,79	
	Varekostnad.	**24 500,00**	**25 817,79**	**0**	**24 500,00**	**25 817,79**	**0**
	Lønnskostnad						
5330	Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	42 916,00	27 337,50		42 916,00	27 337,50	
5332	Avsetning styrehonorar	27 337,50 cr	24 300,00		27 337,50 cr	24 300,00	
	Lønnskostnad	**15 578,50**	**51 637,50**	**0**	**15 578,50**	**51 637,50**	**0**
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger						
6250	Bensin, dieselolje	220,00	320,00		220,00	320,00	
6320	Renovasjon, vann, avløp o l		3 576,88			3 576,88	
6340	Lys, varme	8 053,47	11 722,76		8 053,47	11 722,76	
6370	Gressklipping	75 010,00	80 122,00		75 010,00	80 122,00	
6371	Snøbrøyting	36 540,00	33 657,00		36 540,00	33 657,00	
6372	Sandstrøing/feiing	24 116,00	22 641,00		24 116,00	22 641,00	
6390	Canal Digital	276 518,78	263 838,50		276 518,78	263 838,50	
6400	Leie maskiner	5 207,50	7 176,88		5 207,50	7 176,88	
6510	Håndverktøy	130,00	2 229,00		130,00	2 229,00	
6553	Programvare årlig vedl.hold	6 912,51			6 912,51		
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	49 107,98	33 205,21		49 107,98	33 205,21	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr		4 193,01			4 193,01	
6705	Regnskapshonorar	14 130,00	32 280,00		14 130,00	32 280,00	
6800	Kontorrekvisita	1 008,00	2 264,20		1 008,00	2 264,20	
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	**496 954,24**	**497 226,44**	**0**	**496 954,24**	**497 226,44**	**0**
	Annen driftskostnad						
7190	Årsmøte-/dugnadskostnader	1 900,00	10 716,60		1 900,00	10 716,60	
7400	Kontingent, fradragsberettiget		1 550,00			1 550,00	
7420	Gave, fradragsberettiget		500,00			500,00	
7500	Forsikringspremie	5 310,00 cr	18 483,00		5 310,00 cr	18 483,00	
7740	Øredifferanser ved avstemming	0,56 cr	7,40		0,56 cr	7,40	
7770	Bank- og kortgebyr	2 372,50	3 151,50		2 372,50	3 151,50	
7771	Andre gebyrer	1 049,13	3 606,00		1 049,13	3 606,00	
7790	Annen kostnad, fradragberettiget	29 876,28 cr	33 943,50		29 876,28 cr	33 943,50	
	Annen driftskostnad	**29 865,21 cr**	**71 958,00**	**0**	**29 865,21 cr**	**71 958,00**	**0**
	Driftskostnader	**507 167,53**	**646 639,73**	**0**	**507 167,53**	**646 639,73**	**0**
8050	Annen renteinntekt	1 376,87 cr	2 256,02 cr		1 376,87 cr	2 256,02 cr	

Resultatregnskap

for

Søndre Finstad Grendelag - Rekkehusfelt

Nr.	Kontonavn	Denne periode Regnskap i år	Denne periode Regnskap i fjor	Denne periode Budsjett	Hittil Regnskap i år	Hittil Regnskap i fjor	Hittil Budsjett
8150	Annen rentekostnad	5,63	203,51		5,63	203,51	
	Årsresultat	**218 848,35 cr**	**48 461,78 cr**	**0**	**218 848,35 cr**	**48 461,78 cr**	**0**
8960	Overføringer annen egenkapital		48 461,78			48 461,78	

Vedlegg 5.1 Forslag til generalforsamlingen 2021 fra **Trond Bergmann**

Forslag til generalforsamlingen 2021 fra **Trond Bergmann**

1. Vaktmester

En av medlemmene i Vedlikeholdskomiteen blir på grendelagets nettside omtalt som vaktmester. Når ansatte vi en vaktmester? Hva er vaktmesterens jobb? Hvor mye får vaktmesteren betalt? I borettslag og en del andre eieformer, er det vanlig å ha enten en vaktmester eller en annen kontaktperson man kan henvende seg til når noe skal repareres eller ei lyspære skal skiftes. De står også ofte for å bestille håndtverkere når dette er nødvendig. Vi har ingen vaktmester i grendelaget vårt. Noen synes sikkert vi burde ha det, men jeg tror ikke de er villige til å betale det det faktisk koster å ha en vaktmester. Vi er heldigvis 100% selveiere av rekkehus og egen tomt, og er således selv ansvarlige for vedlikehold av det som er vårt. Grendelaget, som vi alle er pliktige medlemmer av og medeiere i, eier garasjene, veiene våre , friområdene og kabelanlegget vårt(Tv, internett) mm. , og skal stå for vedlikeholdet av disse ikke ubetydelige verdiene. Vedlikeholdskommiteen het tidligere dugnadskommiteen, men siden det ikke finnes noen dugnadsånd lenger, ble den døpt om.
Før var det vanlig at beboerne stilte opp når større vedlikeholdsarbeide, som for eksempel å beise garasjene, skulle utføres. De fleste gidder ikke det lenger, eller det er de samme 8-10 personene som stiller opp hver gang. Vedlikeholdskommiteens oppgaver består fra gammelt av i å organisere og legge tilrette for dagene i mai hvor vi rydder, raker, maler, og evt bytter ut noen gamle planker på gjerder og lekeplasser. De skal ikke utføre eller ha ansvar for daglig eller forefallende vedlikehold og reperasjoner.

A. Det ønskes vedtak om at det pålegges eier og eiendomsmegler ved et eventuelt salg, å informere om eierform og plikter og rettigheter i forbindelse med dette. Ny eier forplikter å sette seg inn i det samme. Grendelaget skal ha utfyllende informasjon om det samme på sin nettside. Vedtektsendring?

B. Det ønskes vedtak om at Vedlikeholdskommiteens arbeidsoppgaver beskrives og settes i system. Dersom man finner at arbeidsoppgavene er betydelige, eller man ønsker å tillegge de mer ansvar og arbeid, som ved en vaktmesterfunksjon, skal dette avlønnes pr. time etter tarifflønn for vaktmester. Vedtektsendring?

C. Det ønskes vedtatt at vedlikehold av vårt felles eie settes i system. Dette innebærer at man må ha en plan for vedlikehold, det må bestemmes hvem som skal ha ansvar for å utarbeide planen, og hvem som skal ha ansvar for å følge det opp. Den som eventuelt får ansvar for å følge dette opp, skal ha godtgjøring for dette pr time etter tarifflønn for vaktmester. Vedtektsendring?

2. Garasjene

Den som eier et rekkehus hos oss har rett til en garasje. Du eier den ikke, du disponerer den gjennom grendelagets felleseie. Det vil si at vi alle eier garasjene sammen på samme måte som vi eier fellesarealene og veiene våre. For noen år siden brant 42 av 64 garasjer (vi er 63 boenheter pluss at vi har en garasje som fungerer som bod for grendelaget) ned til grunnen. 42 garasjer, 22 biler, og alt det folk hadde stuet sammen i garasjen (ikke alle har boder)forsvant i løpet av kort tid opp i røyk. Heldigvis tok det ikke fyr i de nærmeste rekkehusene, men det var nære på. En meget traumatisk opplevelse for mange. I forbindelse med forsikringsoppgjøret fikk de som disponerte de garasjene som ikke brant ned tilbud om å få nye garasjer mot å betale en del av kostnaden selv.
Dette ble avslått med begrunnelse om at det var urettferdig at de måtte betale mens andre fikk ny garasje gratis. De ville heller fortsette å ha gamle garasjer. Det å gå igjennom en slik hendelse, og å betale egenandeler på forsikring, er jo å annse som gratis. Selv betalte jeg 10.000,- i egenandeler da jeg hadde bil forsikret ett sted og innbo et annet. Nye garasjeporter ble kjøpt inn og montert på alle garasjer istedenfor.

I årene som har gått siden brannen, har tema nye garasjer til erstatning for de gamle vært oppe på

så godt som alle generalforsamlinger, med unntak av to da det ble vedtatt fredning fra tema. Alle fremlagte løsninger har blitt nedstemt. Det har etterhvert blitt vedtatt å øke sparetakt til vedlikehold- og garasjefondene. Mange synes sikkert vi sparer nok, men fakta er at vi ikke sparer nok årlig til å betale for prisstigning en gang. En vits i forhold til å bygge garasjer, og i beste fall en grei start i forhold til annet vedlikehold av infrastruktur.

Dersom jeg selv hadde disponert, i årevis, en gammel garasje som det rant en bekk gjennom taket på hver gang det regnet, hadde jeg vist ganske mye mer engasjement enn det som gjøres. Jeg ser det som ganske innlysende at årsaken til at alle forslag blir nedstemt er at det er 42 eiere som ikke trenger ny garasje, mens det kun er 21 som gjør det. Man kan kalle det urettferdig til man blir blå i trynet, men jeg tror mange av de 42 har andre ting de ønsker å bruke kr. 40.000,- på enn at noen andre skal få garasje. Det er min mening at de 21 må innse at de må betale for en del av garasjen selv dersom de ønsker å få med seg de 42 på å være med å betale for resten.

Det ønskes vedtatt at det må etableres en arbeidsgruppe bestående av tre eiere som disponerer gamle garasjer. Gruppen skal legge fram et forslag for generalforsamlingen 2022 som innholder en bygge- og finansieringsplan for oppføring av 21 garasjer, en carport, og en bod. Subsidiært ønskes det vedtatt at dersom man ikke klarer å etablere en gruppe som beskrevet, fremstår dette som manglende vilje til å finne en minnelig løsning og tema nye garasjer legges dødt i 5 år.

3. Vara styremedlemmer

Det siste års hendelser har vist at vi trenger varamedlemmer til styret.

Det ønskes vedtatt at vi skal ha to varamedlemmer til styret. Dette vil medføre vedtektsendring. De velges for to år av gangen. Begge skal ikke være på valg samtidig. Godtgjøres etter avtale.

4. Referat og innkallinger til generalforsamling

På grendelagets nettside er det lagt ut en rekke dokumenter, deriblandt 1. innkalling til generalforsamling og referater fra generalforsamlinger. Årsaken til at dokumentene legges på nettsiden er at det skal være lett for beboerne å finne den informasjonen de trenger. Det som mangler er endelig innkalling med alle sakspapirer. Det ville vært fint om man kunne finne sakspapirer fra tidligere generalforsamlinger når man ænsker å forberede seg til en ny. Referatene holder ikke alene, da de ofte bærer preg av å ikke fortelle så mye om bakgrunnen for eventuelle vedtak.

Det ønskes vedtatt at endelig innkalling med samtlige saksdokumenter skal ligge som dokument på grendelagets nettside.

Med vennlig hilsen

Trond Bergmann
34C

Vedlegg 5.2 Forslag til generalforsamlingen 2021 fra **Lene Aksnes**

Hei

Jeg vil med dette fremlegge følgende endringsforslag til vedtektene til Søndre Finstad Grendelag, Rekkehusfeltet:

§3

Styret består av "fem"(1) medlemmer og "ett varamedlem" (2), som velges av generalforsamlingen. "Av disse fem skal det være én leder, én sekretær, én økonomiansvarlig og to ordinære styremedlemmer" (3). Alle huseiere over 18 år i grendelaget er valgbare til styret. Ingen husstand kan imidlertid ha mer enn ett medlem i styret samtidig. Grendelagsavgiften må være betalt før et styremedlem kan tiltre sin plass. Styret er beslutningsdyktig når minst "tre" (4) av medlemmene er til stede. "Leder velges av generalforsamlingen".

1. Endring fra tall til tallord for å få et ryddigere uttrykk.
2. I år har vi hatt en del frafall fra styret, så vi ser at det er et behov for et varamedlem.
3. En presisering av rollene innad i styret er gunstig. Pr dags dato består styret av leder, sekretær og tre ordinære medlemmer. Her er økonomiansvarlig lagt til fordi det er nødvendig at flere enn leder har tilgang til bankkontoer, etc.
4. Samme som (1)
5. Unødvendig setning som bør strykes, da dette blir nevnt i paragrafens første setning.

Mvh,
Lene Aksnes
Styret,
Søndre Finstad Grendelag

Vedlegg 5.3 Forslag til generalforsamlingen 2021 fra Unni Karikoski

Til Generalforsamlingen i Søndre Finstad Grendelag v/ styret

Eiere i Grendelaget har et felles ansvar for at bygninger, hager og fellesområde holdes i god stand, både med hensyn til trivsel og for å unngå forringelse av verdier.
Eiere som har avfall og søppel liggende synlig for alle i sin hage/parsell over lengre tid og som ikke holder dører, vinduer, kledning mv i normal stand (les; lar eiendommen forfalle) forårsaker mistrivsel for naboer, samt verdiforringelse av hele området og naboers eiendom.
Det foreslås at Generalforsamlingen ber styret kartlegge, eksempelvis gjennom en juridisk uttalelse, hva styret kan gjøre i forhold til eiere/beboere som over lengre tidsrom lar avfall og søppel ligge i egen hage og/eller lar eiendommen forfalle – og som med dette forårsaker mistrivsel for naboer og verdiforringelse av naboers eiendom.
Saken oversendes styret pr. e-post, samt i eget brev som er signert av undertegnede

Med vennlig hilsen
Unni Karikoski
58E

Vedlegg 5.4 Forslag til generalforsamlingen 2021 fra **styret, Søndre Finstad Grendelag**

Forbud mot mating av ville fugler og dyr

Vi har dessverre vært plaget med rotter og mus på rekkehusfeltet og ved garasjene over lengre tid. Siden skadedyrene trekker dit det er mat er det viktig at vi **ikke mater dyr og fugler utendørs.** Skadedyr er veldig plagsomt for dem det angår og om de kommer seg inn i husene eller garasjene våre kan de også gjøre stor skade. I tillegg til dette er skadedyrbekjempelse en stor utgiftspost for grendelaget. Derfor er dette forbudet til vårt felles beste – og noe av det vi er pliktige til som naboer.

På bakgrunn av dette vil vi fremme følgende endringsforslag til vedtekt §6:

Det er ikke tillatt å fremme noen form for ledninger i luftstrekk eller å benytte plenklipper med forbrenningsmotor på privat parsellhage. Det er heller ikke tillatt å, uten styrets godkjennelse:

- felle trær eller sette opp tørkestativer på fellesområdene
- reise gjerde utover det som reguleringsplanen viser
- sette opp antenner for tv- og radiosending/-mottakning
- mate fugler eller andre ville dyr

Mvh,
Styret,
Søndre Finstad Grendelag

Vedlegg 5.5 Forslag til generalforsamlingen 2021 fra Ragnhild Strømme

Hei.

Vi synes at det er på tide at det tas en befaring av såkalte prydbusker/hasseltrær, bjørk, grantrær etc. Det gror voldsomt her langs gangveien utenfor hos oss, 33 A. Ellers er mange av bjørketrærne blitt veldig høye.

Mye kan med fordel felles.

I skråningen ned til postkassestativet utenfor her, er det mange store steiner som bør fjernes for å gjøre det lettere for de som klipper gresset her.

Mvh

Ragnhild Strømme

Vedlegg 5.6 Forslag til generalforsamlingen 2021 fra **styret**

Forslag til garasjeløsning i Søndre Finstad Grendelag

Søndre Finstad Grendelag har 4 stk garasjerekker fordelt på 3 doble rekker(58 stk garasjer) og en enkeltrekke bestående av 7 garasjeplasser. Garasjene ble bygget nye i ca 1975. Sommer 2005 brant de 2 østre garasjerekkene ned og ble bygget opp igjen på forsikringsselskapets sin regning(totalt 42 garasjer).

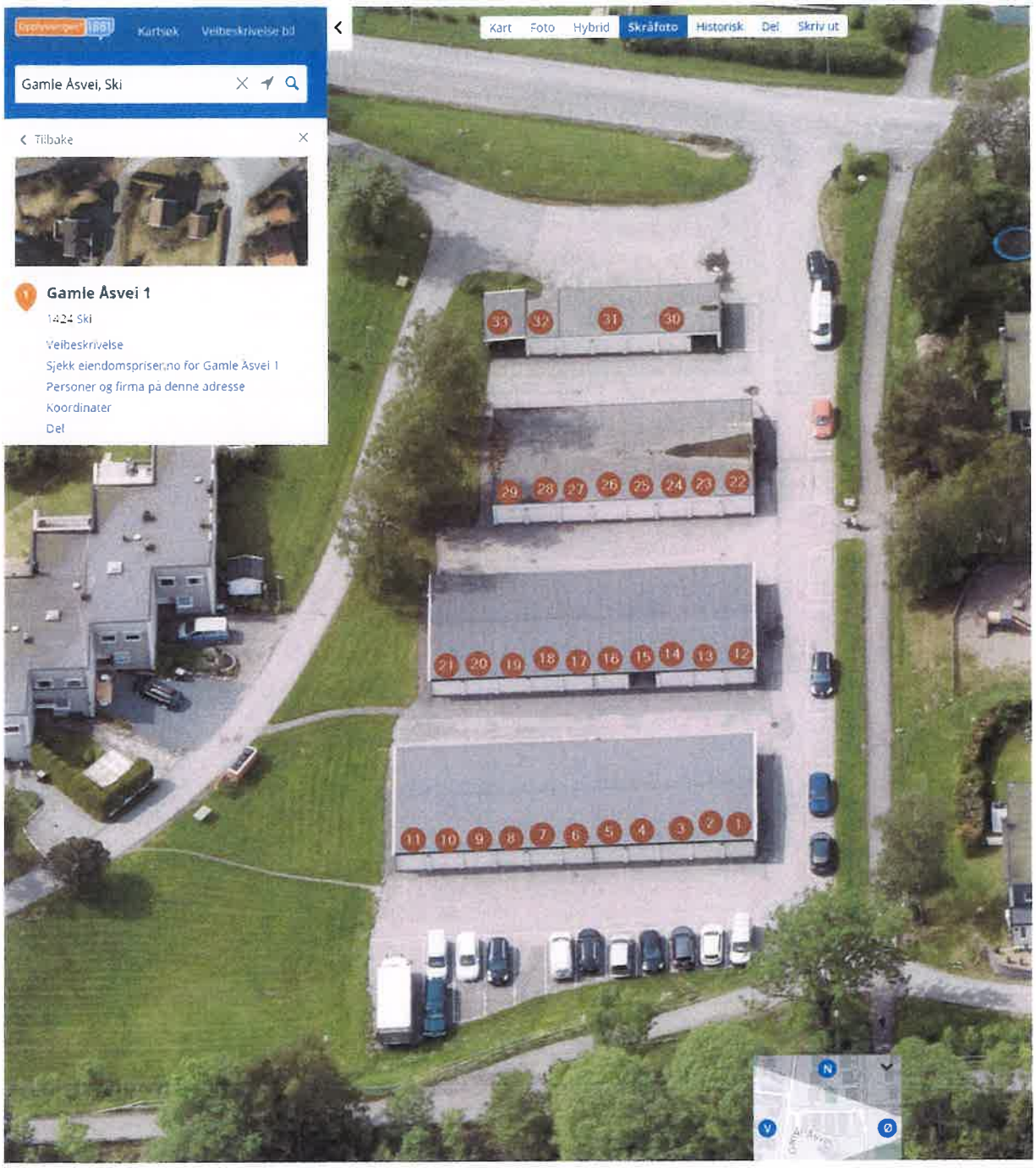
Desember 2020 ble det utført en tilstandskontroll av samtlige garasjene etter NS3424, nivå 1. Påfølgende rapporten avdekket stort vedlikeholdsetterslep på samtlige garasjerekker.

Vi foreslår 2 mulige løsninger for garasjene:

1. Rive gamle garasjer og bygge de opp på nytt. Rehabilitere de «nye garasjene».
    a. Dette blir det billigste forslaget. De gamle garasjene er så slitne og dårlig fagmessig utførelse at de må rives og bygges på nytt. De «nye garasjene» blir rehabilitert. Nytt tak, mye mer lufting, skifting av panel.
2. Rive alle garasjene og bygge de opp på nytt
    a. Tilstandsrapport avdekket stort etterslep på de «nye garasjene». Etterslepet er så stort og avvikene såpass alvorlige/mange at vi på det sterkest bør vurdere å rive disse garasjene og bygge de opp igjen på nytt(lik garasjene i Togbanetspersonell borettslag, Linjeveien).

Forslag til konklusjon: Søndre Finstad Grendelag stemmer for alternativ 2, rive samtlige garasjer og bygge de opp på nytt. Årsak: Nye garasjer vil sørge for bedre infrastruktur(El-billader) og større garasjer, 2900 x 5400 vs. 2650 x 5400. Garasjene vil få et helhetlig preg og bedre levetid.

Vedlegg 5.6 Forslag til generalforsamlingen 2021 fra **styret**



TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel:
Kommune: **3020 NORDRE FOLLO KOMMUNE**
Betegnelse: **Garasjeanlegg**
Adresse: **Gamle Ås vei 36, 1424 SKI**

Dato befaring:
Utskriftsdato: 18.12.2020

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Bjørk AS
Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Telefon: 22 70 38 00

Sertifisert takstmann:
Rune Isøy
Telefon: 400 31 130
E-post: rune@taksthuset.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Norsk takst

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takstmannens rolle

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

Personvern

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

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/7750ca9a-1144-41cf-a996-9ea9907cd6f6

Forutsetninger

Denne rapporten er ikke ment for bruk ved omsetning av bolig, og gir ikke fullgodt informasjonsgrunnlag for hverken kjøpere eller selgere. Norsk takst anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes Boligsalgsrapport med verditakst, da denne rapporten er bygget på en standard (NS 3600) ment for boligomsetning.

Tilstandsrapporten er en teknisk rapport for vedlikeholdsplanlegging av byggverk. Hensikten med tilstandsanalysene er å tidlig fange opp skader og vedlikeholdsbehov som et ledd i forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommer (FDV). Denne typen vedlikeholdsplanlegging bidrar til å opprettholde bygningens tekniske standard og å redusere vedlikeholdskostnadene sett over bygningens brukstid.

Det legges spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som etter takstmannens skjønn er særlig relevante ved forvaltning og driftsplanlegging for vedlikehold av bygninger. Tilstandsrapporten skal være et grunnlag for planlegging på kort og lang sikt og et grunnlag for beregning av de økonomiske konsekvensene av bygningens tilstand.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Med mindre annet fremgår, er rapporten basert på undersøkelsesnivå 1. Det gjennomføres derfor kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger.

Byggtekniske tilstandssvekkelser angis etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

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

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.
Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

OSLO, 18.12.2020

Rune Isøy
Telefon: 400 31 130

Bjørk AS
Heggelibakken 4, 0375 OSLO
Telefon: 22 70 38 00

Norsk takst

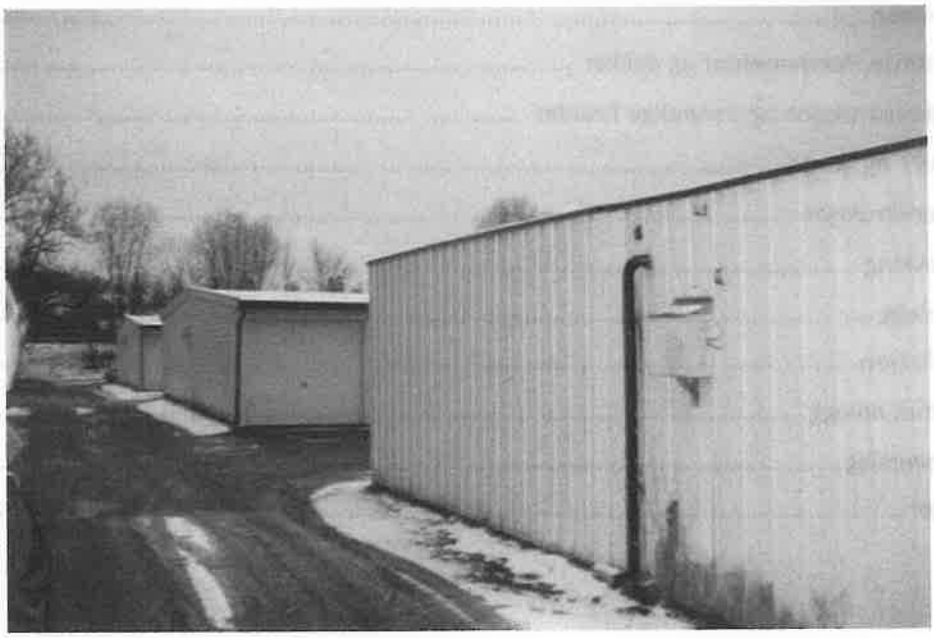
Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Søndre Finstad Grendelag
Takstmann:	Rune Isøy

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Garasjeanlegg

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Tilstandsvurdering av felles garasjer



Eiendomsinformasjon

Adresse			
Søndre Finstad Grendelag Gamle Ås vei 36	**G.nr**	**B.nr**	**F.nr**
Kommune			
1424 SKI			
Befaringsdato		**Rapportdato**	
04.12.2020		18.12.2020	

Rapportansvarlig

Rune Isøy, Bjørk AS Takstingeniør MNTF/Byggherrerådgiver
Bjørk AS
Heggelibakken 4, 0375 Oslo
400 31 130
rune@taksthuset.no

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Innholdsfortegnelse

Introduksjon til rapporten 2
Bygningsmasse 4
Grunnmur, fundamenter og dekker. 4
Veggkonstruksjon og utvendige fasader 6
Vinduer og dører 9
Takkonstruksjon 10
Taktekking 12
Teknisk anlegg 15
Ventilasjon 15
Elektrisk anlegg 15
Kostnadsoverslag 16
Vurderinger 17

Oppdragsbeskrivelse	
Rekvirent	Søndre Finstad Grendelag v/Bjørn Tore Sem
Postadresse	Gamle Ås vei 36 A, 1424 SKI
Telefon	90220311
E-post	sandbergsem@hotmail.com

Befaring	
Befaringsdato	04.12.2020
Tilstede på befaring/opplysninger gitt av	Bjørn Tore Sem Håkon Bjørn Sundnes

Introduksjon til rapporten

Utrykk og definisjoner

Løpende vedlikehold: Løpende vedlikehold eller akutt vedlikehold er arbeider som må utføres for å rette opp uforutsette skader. Skadene kan skyldes byggefeil, feilaktig utført eller manglende vedlikehold, feil bruk, hærverk e.l. Løpende vedlikehold er ikke behandlet i denne anvisningen.

Periodisk vedlikehold Periodisk (planlagt/forhåndsbestemt) vedlikehold eller intervallbundne arbeider er aktiviteter som må forventes å være nødvendige for å hindre forfall på grunn av jevn, normal slitasje. Periodisk vedlikehold har en preventiv virkning og forebygger skader. Eksempel på periodisk vedlikehold er overflatebehandling.

Utskiftninger: Utskifting av materialer. komponenter eller bygningsdeler med kortere levetid enn bygningens brukstid inngår i vedlikeholdet.

Levetid: Levetiden for en bygning eller bygningsdeler er den tiden som bygningen eller deler av bygningen oppfyller krav til ønsket funksjon. Bestandighet eller levetid er derfor ingen iboende karakteristisk egenskap, men må relateres til funksjonalitet / målt ytelse over tid.

Tilstandsgrad Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
TG 1 – Bygningsdel/element har kun normal bruksslitasje
TG 2 – Bygningsdel/element har behov for vedlikehold
TG 3 – Forhold som må påregnes utbedret umiddelbart

Symptom Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt

Referansenivå Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Avvik Benyttes når tilstanden på en bygningsdel er dårligere enn et nytt produkt med riktig stander (dårligere enn referansenivået).

Forventet gjenværende brukstid Uttrykk for anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål. Denne brukstiden vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Rapportens struktur
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

Analysenivå
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler.
- Yttertak inspiseres normalt fra innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Bygningsmasse

Grunnmur, fundamenter og dekker.				TG 2
Beskrivelse	De nyere garasjene som er oppført i 2005 har armert betong plate på antatt fast frostsikker grunn. Bærende konstruksjoner er ført ned på oppmurt sokkel av lettbetong blokker. De eldste garasjene som er oppført i 1974 har asfaltert dekke. Bærende konstruksjoner er ført ned på oppklosset bunnsvill.			
Vurdering	Det har oppstått frostskader på de fleste garasjedekkene. Dette skyldes at biler drar med seg saltholdig sne/vann inn i garasjene. Betongdekket er ubehandlet. Betongen blir tidvis mettet av vann som medfører frostskader. Skadene på betongoverflaten medfører at det danner seg vanndammer som vil aksellerere skadeomfanget. Saltene (kloridene) har sannynligvis også medført grop-tæring på armeringen. Vi antar at betongdekkene bare er svinnarmert og at armeringskorrosjon vil ha liten praktisk betydning. Imidlertid kan det på sikt medføre at det oppstår sprekker og riss i betongdekkene.			
Tiltak/konsekvens	Det bør iverksettes tiltak på samtlige betongdekker/gulv i de nyere garasjene for å forhindre at skadene asellererer. De eldste garasjene må sies å være i dårlig forfatning. De har en alder og er bygget på en slik måte at riving og bygging av nye bør vurderes. Jfr. senere avsnitt.			
Vedlikehold	Vi anbefaler at samtlige betong dekker/gulv utbedres og oppgraderes ved at frost skader repareres, det etableres sokkelløsninger mellom garasjer/yttervegger, og fall ut av garasjen. Overflatene belegges med vanntatt belegg. For å hindre isdannelser foran garasjene bør det også legges ned drenering (f.eks. aquadren) med varmekabel. De elste garasjene omtales senere.			
Mengde	600	Kvm	Gulv i garasjer.	
Mengde	23	Stk	Nye garasjer	

Bilde 1, *Betongdekke og oppmurt sokkel på de nyere garasjene.*

Bilde 2, *Typiske frostskader på betong dekker*

Bilde 3, *Bunnsvill og kubbing mot asfalt dekke på de eldste garasjene*

Veggkonstruksjon og utvendige fasader	TG 3
Beskrivelse	Ytterveggene på både de nye og gamle garasjene er uisolerte og har bærende stenderverk i tre. Yterveggene er har enkel kledning av tre-panel. På de nyere garasjene er det liggende panel, mens de eldre garasjene har stående tømmermannspanel.
Vurdering	Vann renger inn gjennom ytterkledningen. Særlig på de nyere garasjene med liggende klednin, men også på de nyere garasjene med stående kledning. På innsiden var både kledning og deler av bindingsverket nedfuktet. Det er til dels store forekomster av sværtesopp og mugg på konstruksjonene på både ny og gammel del. Flere steder er den utvendige kledningen avsluttet helt ned mot terreng. Den stående kledningen er også avsluttet uten skrå kapping i nedkant slik at fuktighet trekker opp i ende-veden. Dette fører igjen til råteskader og soppdannelser.

Tiltak/konsekvens	Til tross for relativt og utlufting tørker kontruksjonene ikke. Dette har ført til råtedannelser som sannsynligvis vi øke i omfang etter som tiden går. På de nyere garasjene anbefaler vi at den liggende kledningen skiftes ut i sin helhet. Når det gjelder de eldste garasjene, jfr. avsnittet «Vurderinger» på siste side.		
Vedlikehold	Utvendig kledning skiftes på de nyere garasjene.		
Mengde	225	Kvm	Utvendig kledning på de nyeste garasjene.
Mengde	23	Stk	Nye komplette vegger.

Bilde 4, *Utvendig kledning på de nyeste garasjene.*

Bilde 5

***Bilde 6**, Det er fuktskader på ytterkledning og bærende konstruksjoner på de nyere garasjene.*

***Bilde 7,** Utvendig kledning på de eldste garasjene har råteskader,- særlig i nedkant. Stedvis er kledningen ført helt ned til terreng. Innvendige skader,- se bilde 3.*

Vinduer og dører			**TG 2**
Beskrivelse	Garasjene har ingen vinduer eller dører, kun motorstyrte porter.		
Vurdering	Ifølge oppdragsgiver er drift og vedlikehold av garasjeportene den enklelte eiers ansvar.		
Tiltak/konsekvens	Garasjeportene ble ikke funksjonstestet.		
Vedlikehold	Utføres av den enkelte eier.		
Mengde		Stk	
Mengde		Stk	

Bilde 8, *Garasjeporte med motorstyring.*

Takkonstruksjon	**TG 2**
Beskrivelse	De nyeste garasjene har sperretak med avrenning til takrenner og nedløpsrør over garasjeportene på begge sider. De eldste garasjene har dokkelt pulttak med avrenning til renne mellom garasjerekkene. Både de eldste og de nyere garasjene har taktro i tre.
Vurdering	Taktroene på både de gamle og nyere garasjer har fuktskader i form av svertesopp og råte. Dette antas å i stor grad skyldes at vann tenger inn i garasjene på grunn av utettheter i veggkonstruksjoner, men også i stor grad biler som trekker med seg snø og is inn i garasjene. Det kan heller ikke utelukkes utettheter i taktekkingen. Jfr. senere avsnitt «Taktekking». Det er montert lufteventiler i de fleste garasjene. Dette er imidlertid ikke tilstrekkelig. Jfr. senere kapittel «Ventilasjon».
Tiltak/konsekvens	På de nye garasjene må råteskader utbedres, og tiltak som foreslått under kapittel «Ventilasjon# gjennomføres. På de eldste garasjene anbefaler vi at nytt tak bygges.

Vedlikehold	**På den nyeste delen må råteskader i taktro utbedres. Deretter bør hele takkonstruksjonen behandles med sopphindrende rengjøringsmiddel. På de eldste garasjene foreslår vi at takkonstruksjonen bygges opp på nytt.**		
Mengde	650	Kvm	Utbedringer ny del.
Mengde	23	Stk	Nye garasjer.

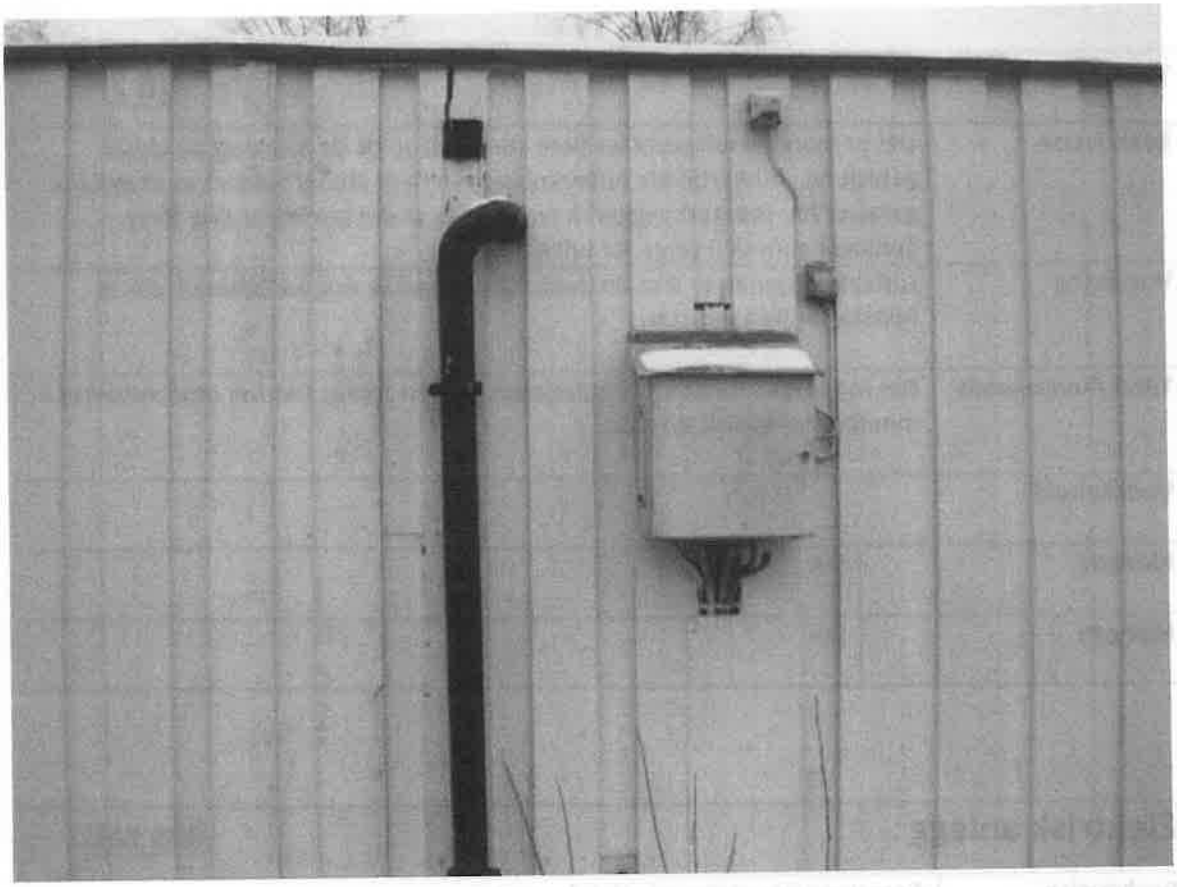
Bilde 9, *Fuktskader på taktro.*

***Bilde 10,** Råteskader og muggdannelser på taktro.*

Taktekking				**TG 2**
Beskrivelse	Takene var dekket av sne under befaringen. I henhold til oppdragsgiver er samtlige garasjer tekket med asfalt papp.			
Vurdering	Det bør utføres reparasjoner på taktroa også på den nyere garasjene. På grunn av sne var det ikke mulig å kontrollere taktekkingens tilstand under befaringen. Imidlertid tilsier skadebilde av taktroas underside at det sannsynligvis er svakheter også ved taktekkingen.			
Tiltak/konsekvens	Vi anbefaler at samtlige tak tekkes om.			
Vedlikehold				
Mengde	650	Kvm	Ny tekking på de nyeste garasjene.	
Mengde	23	Stk	Nye garasjer.	

Renner, nedløp og beslag			TG 1
Beskrivelse	Takrenner og nedløp på de nyeste garasjene ser ut å være i relativt god stand. På de eldste garasjene føres takvannet til taksluk mellom de to garasjedekkene og videre til nedløpsrør.		
Vurdering	Det er råteskader i området hvor takvannet føres ut i nedløpsrør.		
Tiltak/konsekvens	For den eldste delen har vi foreslått nytt tak.		
Vedlikehold	Takrenner og nedløp på den nyeste delen krever kun normalt ettersyn og vedlikehold.		
Mengde		Lm	Normalt ettersyn og vedlikehold på ny del.
Mengde	23	Stk	Nye garasjer.

Bilde 11, *Takrennes og nedløp ny del.*



Bilde 12, *På de eldste garasjene blir takvannet ført mot en renne til midten av taket mellom de to garasjerekkene og videre ned i taksluk og nedløpsrør.*

Teknisk anlegg

Ventilasjon			TG 2
Beskrivelse	Det er montert lufteventiler flere steder både på de nyere og de eldste garasjene. Imidlertid blir luftsirkulasjonen flere steder hindret av at enkelte garasjer har montert vegger innvandig, og at det blir lagret ting foran åpninger som skal sørge for luftsirkulasjon.		
Vurdering	Luftsirkulasjonen er ikke tilstrekkelig til å trekke nok fuktighet ut, slik at fuktskader ikke oppstår.		
Tiltak/konsekvens	Det må sørges for at luftsirkulasjonen er best mulig. Det bør også vurderes å montere mekanisk avtrekk.		
Vedlikehold			
Mengde		Stk	
Mengde		Stk	

Elektrisk anlegg			Ikke satt
Beskrivelse	Garasjene har utelys og uttak for strøm.		
Vurdering	Kontroll av det elektriske anlegget krever rådgiver med spesiell el kompetanse. Ved visuell besiktigelse ble det ikke registrert åpenbare feil ved det elektriske anlegget under befaringen.		
Tiltak/konsekvens	Ikke vurdert.		
Vedlikehold	Løpende vedlikehold		
Mengde		Stk	
Mengde		Stk	

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Kostnadsoverslag

Kostnadsoverslaget er skjønnsmessig gitt etter dagens lønns- og prisnivå og må kun anses som veiledende. Finanskostnader er ikke medtatt.

De nyeste garasjene

1.00 Reparasjoner og oppgradering av betonggulv ca. Ca. 600 m2	Kr. 650.000,-
2.00 Vanntett herdeplast belegg ca. 600 m2	Kr. 300.000,-
3.00 Ny utvendig kledning inkl. malerarbeider ca. 225 m2.	Kr. 120.000,-
4.00 Reparasjon av taktro og omtekking ca. 650 m2	Kr. 520.000,-
5.00 Montering av Aquadren med varmekabel foran garasjeporter ca. 120 lm.	Kr. 110.000,-
6.00 Diverse arbeider/demontering/tilbakemontering mm. Antatt R.S.	Kr. 100.000,-
7.00 Uforutsette utgifter antatt R.S.	Kr. 200.000,-
8.00 Tilrigging og drift.	Kr. 300.000,-
9.00 Prosjektadministrasjon/byggeledelse	Kr. 200.000,-
Anslått sum alle poster ny del ekskl. mva.	Kr.2,500.000,-

Gamle garasjer

1.00 Riving av eksisterende garasjer inklusive asfalt og borttransport 23 stk.	Kr. 100.000,-
2.00 Grunnarbeider og fundament/dekke/ringmur. Anslått RS.	Kr. 450.000,-
3.00 Bygging av nye garasjer inkl. drenering og overflatebehandling. 23 stk.	Kr.1,200.000,-
4.00 Uforutsette utgifter antatt. R.S.	Kr. 100.000,-
5.00 Tilrigging og drift.	Kr. 200.000,-
6.00 Prosjektadministrasjon/byggeledelse	Kr. 150.000,-
Anslått sum alle poster for nybygg ekskl. mva.	Kr.2,200.000,-
Anslått sum alle garasjer ekskl. mva.	Kr.4,700.000,-
25% merverdiavgift	Kr.1,175.000,-
Total sum alle garasjer inkl. mva.	**Kr.5,875.000,-**

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Vurderinger

De eldste garasjene som ble oppført i 1974 (23 stk.), må sies å være i så vidt dårlig forfatning at rehabilitering ikke kan anbefales. Dette på grunn av byggemåte, alder og vedlikeholdsmessig tilstand. Jeg anbefaler derfor at disse garasjene ertattes med nye garasjer.

Det er også behov for vedlikehold og oppgradering av de 42 garasjene som ble oppført i 2005. Manglende overflatebehandling av garasjegulvene har ført til frostskader i overflaten. Dette vi øke i omfang da det dannes groper/dammer hvor smeltevann vil «mette» betongens poresystem og aksellerere skadene. Saltene som treger ned til svinnarmeringen vil føre til groptering på armeringen, noe som igjen kan medføøre sprekkdannelser og riss i gulvene.
Vårt forslag blir derfor at de gamle garasjene erstattes med nye, og de nyeere garasjene rehabiliteres/oppgraderes. Vi antar at kostnadene for dette blir ca. 5,875.000, - inkl. mva.

Riving og bygging av alle 63 garasjer antar vi vil beløpe seg til ca. Kr. 7,500.000, - inkl. mva. Med tanke på levetid og enhetlig preg bør også dette alternativet vurderes.

Jeg foreslår at det utarbeides tilbudsforespørsel som omfatter begge alternativer, og at forespørselen utarbeides som totalentreprise.

Signatur og dato

Rune Isøy

Rune Isøy, Bjørk AS Takstingeniør MNTF/Byggherrerådgiver

18.12.2020