

Sørkedalsveien 9E



Velkommen til

Sørkedalsveien 9E



Salgsoppgaven produsert 28. januar 2026

Majorstuen

Lys og romslig 2r hjørneleilighet - Sydvendt balkong og heis - Moderne bygg fra 2008 - Ingen dok.avgift - Varmtvann inkl

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	415 326,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	5 216 706,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 443,-
BRA-i	45 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	6
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2008

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

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og romslig 2-roms m/etterspurt beliggenhet i Nye Major på Majorstuen. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 6. etg m/heis og balkong. Sydvendt, solrik og innglasset - perfekt for late sommerdager!

Moderne bygg fra 2008 m/flotte fasiliteter som treningssenter og garasjeanlegg i kjelleren (tidvis mulig å leie/kjøpe plass). Colosseum senter ligger rett over veien med en av byens beste matbutikker og Vinmonopol. Kort gange til Frognerparken, Bogstadveien og t-bane.

Meget god planløsning; åpen stue- og kjøkkenløsning m/plass til sofagruppe og spisebord. Gang m/garderobe. Romslig bad m/opplegg for vaskemaskin. Soverom m/plass til dobbeltseng og garderobe. Praktisk innvendig bod. Balkong. Kjellerbod.

Høydepunkter:

- Moderne 2r
- In-ordning
- Ingen dok.avgift
- Heis og balkong
- God planløsning

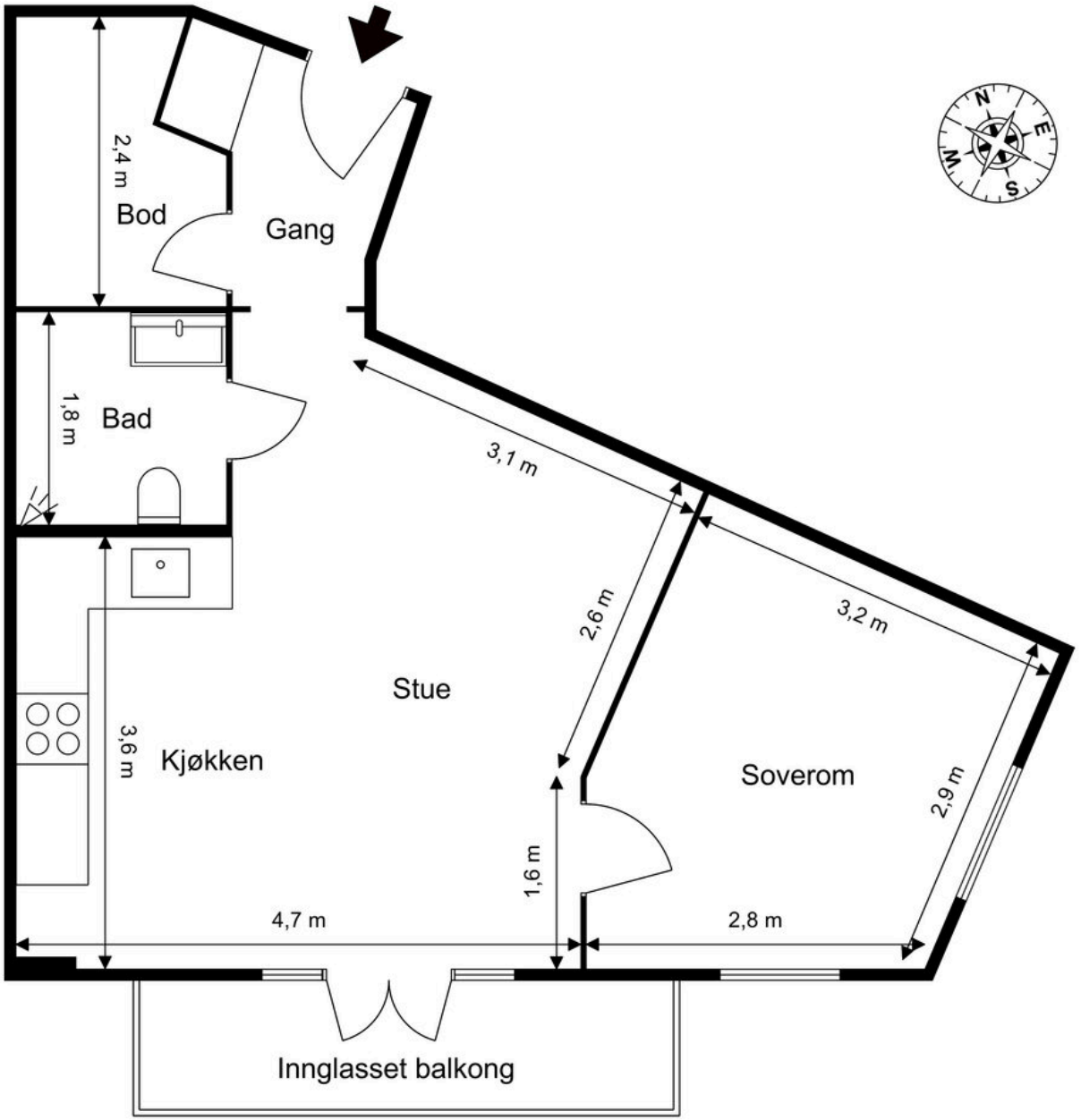
Arealer og innhold

BRA-i:	45 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	5 kvm
Totalt BRA:	55 kvm

Beskrivelse

6. etasje:
BRA-i: 45 kvm. Entre, stue/kjøkken, bad, bod, soverom.
BRA-b: 5 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


XXL
XXL







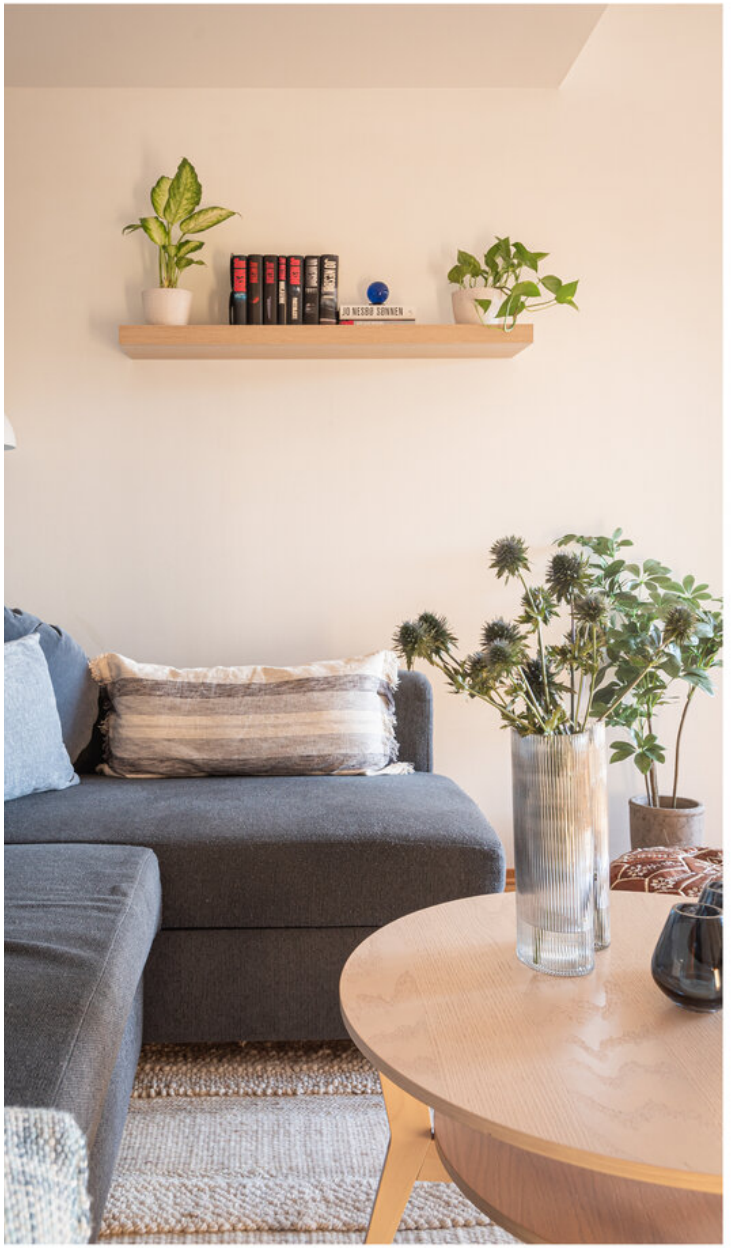











JO NESBØ SØNNEN










SAMSUNG
JAMIE OLIVER
INGREDIENSER
AEG



















Informasjon

Sørkedalsveien 9E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0038/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 9E, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 328 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 565 i Nye Major Borettslag, org.nr. 992953772

Selger
Andreas Jakobsen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
415 326,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 215 326,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 216 706,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 226 206,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
6

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 5 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:
6. etasje:

BRA-i: 45 kvm. Entre, stue/kjøkken, bad, bod, soverom.
BRA-b: 5 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Solforhold

Selger opplyser at balkongene har sol fra ca. kl. 12:00 og frem til solnedgang.

Innhold

Primærrom:
6. etasje: Soverom, stue, kjøkken, bad, entre.
Sekundærrom:
6. etasje: Bod.

Standard

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong og malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekovn.

Bod: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det er sprekk i en flis.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei
Eventuell kommentar: Boligens areal blir oppgitt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Boligbygg over 11 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av bindungsverk/betong med platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vannledninger: TG2 grunnet manglende tilkomst til fordelerskap.
- Våtrom - Overflater: TG2 grunnet fuktskadet listverk og dørblad samt sprukket flis i dusjen.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 grunnet alder.
- Våtrom - Sanitærutstyr: TG2 grunnet manglende drensåpning fra sisternekasse.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
- Våtrom TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Innbo og løsøre

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser følgende om årlig strømforbruk:
Strømutgifter med nettleie: 9 500 kr
Strømutgifter uten nettleie: 6 000 kr
Forbruk: 4 500 kWh

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 443,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann (a-konto), grunnpakke internett og kabel-tv (Telia), vaktmester, trappevask, betjening av fellesgjeld, gårdsforsikring og kommunale avgifter.

A konto varmt vann 160,00
Lån nr: 9053702776; IN lån 1 - Akonto renter 1 697,51
Lån nr: 9053702776; IN lån 1 - Akonto avdrag 400,75
Felleskostnader 2 707,44
TV/bredbånd 478,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 455 526,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 822 105,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/bredbånd inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

- Nye Major Borettslag, org.nr. 992 953 772, består av 119 boliger.
- Boligene er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Nye Major 1 sameie. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig som utgjør alle leilighetene og 1 samleseksjon næring.
- Borettslaget eier 1645/5118 deler av Nye Major Parkeringssameie, 6615/17587 deler av avd. BO7018 i Nye Major Driftsforening, 7377/8668 deler av Nye Major 1 Sameie.
- Leverandør til vaktmestertjensten er Coor Eiendomsdrift AS.
- Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.

Styreleder opplyser per 27.01.2026 at det per dags dato ikke foreligger planer om større vedlikeholdsarbeider i sameiet utover ordinært, løpende vedlikehold. Det er heller ikke vedtatt eller planlagt kostnadsøkninger for seksjonseierne, herunder økning i felleskostnader, ekstraordinære innbetalinger eller økt fellesgjeld.

Når det gjelder vedlikeholdshistorikk, er det de senere årene blant annet utført fasadevask, rens av ventilasjon og avløp, samt ombygging av sprinkleranlegg i enkelte leiligheter som har vært utsatt for frost på balkong.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 415 326,-pr. 22.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537027753
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,04%
Restsaldo 2 318 790,00
Innfrielsesdato: 01.09.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 90537027761
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,04%
Restsaldo 86 542 749,33
Innfrielsesdato: 30.11.2058
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN: Ja

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.03 og 01.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 11 697,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viste et årsresultat på 699 834 ,-. For 2025 er det budsjettert med et overskudd på 1 343 483,-.
Regnskapet for 2025 er ikke kommet enda.

Vedtekter og husordensregler

Borettslaget har regler vedr. bygningsmessige arbeider, se vedlagte vedtekter.

Installasjon av varmepumper er ikke tillatt. Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad to ganger i året hvor det forventes at alle møter.

Dyrehold

Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealer.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90898634

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 863 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

Fellesarealer: Pent opparbeidet fellesareal med steinlagte gangveier, lekeapparater, gressplen, prydbusker, innredning og utstyr. Stort tilhørende grøntområde som er populært for store og små, året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for bolig og forretningsbygg datert 2008 for eiendommen, sluttnotat (henleggelse) for bolig- og forretningsbygg datert 2014, samt ferdigattest på henlagt sak datert 2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til: Bolig/forretning/kontor.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker:

Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202453451 - Reguleringssak
Mottatt sak 30.06.2023
Sakstype: Detaljregulering.
På vegne av Wahl Eiendom AS og BA Wahl Invest AS og iht. plan- og bygningsloven § 12-8 er det kunngjort oppstart av detaljreguleringsarbeid for Sørkedalsveien 10 med tilliggende veiarealer og friområde. Veiarealene i Fridthjof Nansens vei og Middelthuns gate er med i varslingsområdet for å kunne ivareta eventuelle behov knyttet til veisystemet. Fridthjof Nansens vei 15 og øvrige deler av friområdet er med for å vurdere en helhetlig løsning for grønnstrukturen langs Frognerbekken. Varslingsområdet er 23,4 dekar og omfatter eiendommer gnr/bnr. 38/2, 242, 37/107, 108, 289, 297, 99/638. Endelig avgrensning av planområdet vil avklares i det videre planarbeidet.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg - utviklingsområde U2 i sentrumsranden og knutepunkter.

Eiendommen huser i dag Colosseum kjøpesenter, kontor, tjenesteyting samt parkering- og logistikkareal på terreng. Planarbeidet skal legge til rette for oppgradering og videreutvikling av eksisterende eiendomsmasse, samt oppføring av to tårnbygg med boliger, kontor og tjenesteyting over eksisterende bebyggelse mot Sørkedalsveien. Dagens parkeringsplasser vil fjernes og erstattes med et torg. Det vil kunne bli ca. 70 boliger samt ca. 9 000 m2 nytt næringsareal, i tillegg til eksisterende bebyggelse.

Forslaget er i strid med kommuneplanens arealdel, pga. høyder, boliger i støysone samt tiltak innenfor byggeforbudssonen langs elven. Høyhusstrategien for Oslo åpner for å vurdere høyhus i området.

Forslaget skal konsekvensutredes. Dette er påkrevd grunnet utbyggingens omfang i et byområde og nærheten til kulturminner og vassdrag. Planprogram er ikke påkrevd.

Iht. byantikvarens uttalelse fra april 2025: Planområdet ligger i et område med høye kulturminneverdier, og de foreslåtte høydene vil få konsekvenser for miljøet rundt og bylandskapet. Byantikvaren vurderer at planinitiativet er i konflikt med gjeldende kommuneplan, og fraråder sterkt planinitiativet slik det foreligger.

Sørkedalsveien 10 er nylig solgt og planene kan endres.

Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838. Sakstype: Detaljregulering.
Kristinelundveien - Halvdan Svartes gate mfl. - Detaljregulering. Saksnummer: 202302013. Sakstype: Detaljregulering.
SØRKEDALSVEIEN 35-37. GNR. 39 BNR. 53. Ønske om å utvikle eiendommen til boliger Planforslag mottatt 21.07.16 Offentlig ettersyn 19.12.16 - 6.2.17. Saksnummer: 201216928. Sakstype: Detaljregulering.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Sørkedalsveien 10 - tilbygg
Saksnummer: 202523519
Tiltaket omfatter oppføring av et nytt tilbygg mot Fridtjof Nansens vei.
Ifølge søknaden skal tilbygget tilpasses eksisterende bebyggelse og vil ikke bli høyere enn dagens bygg på sitt høyeste. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i rammesøknaden og offentlig tilgjengelige dokumenter hos Plan- og bygningsetaten.

Sørkedalsveien 6 - hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon
Saksnummer: 202510862

Thaulows vei og Sørkedalsveien - etablering av rigg- og anleggsområde og diverse tiltak i tilknytning til T-baneanlegg
Saksnummer: 202504502

Sørkedalsveien 13 H - oppgradering av Majorstuen T-banestasjon
Saksnummer: 202508408

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/38/328:
29.09.2008 - Dokumentnr: 787630 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:38 Bnr:320

13.10.2008 - Dokumentnr: 827720 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 7377/8668
Snr: 2
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 1291/8668
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 153,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-
Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 4 950,-
Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 142 803,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. januar 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sørkedalsveien 9E

Sørkedalsveien 9E

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	4 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	16 min 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	18 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	20 min 1.6 km

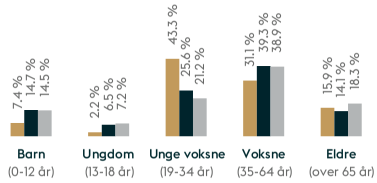
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	5 min 0.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.9 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	6 min 0.4 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.6 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen... 53 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	5 min
Frognerbadet sandvolleyballban...	8 min
EVO Majorstua	1 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	2 min

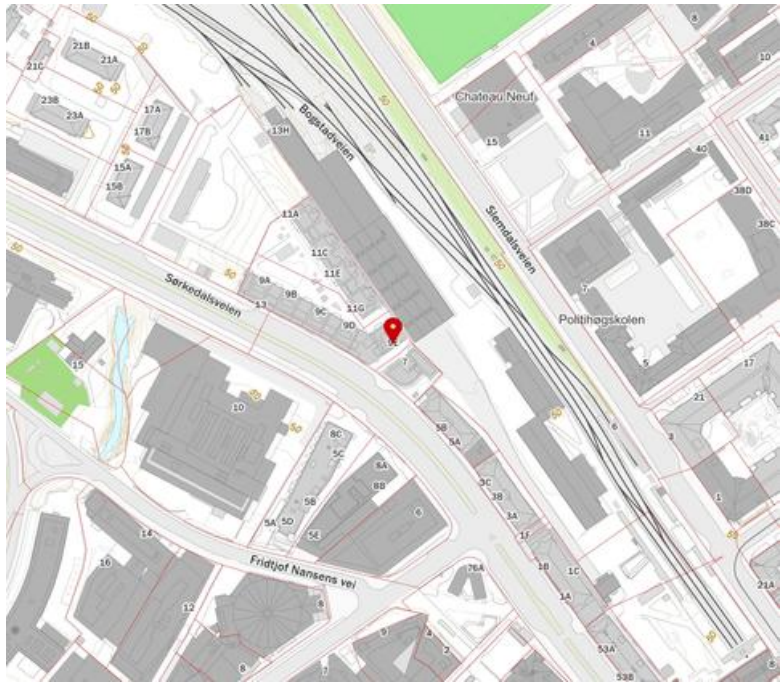
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Sørkedalsveien 9E
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008
BRA: 55 m^2
BRA-i: 45 m^2
Rapportdato: 23.1.2026 (Gyldig til 23.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	4	0	2

Supertakst
GNR: 38 BNR: 328 ANR: 565

Christian Omre
Fidens as
rodelokkatakst@gmail.com
93060672
Sørkedalsveien 9E
0369 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39314

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG2 grunnet manglende tilkomst til fordelerskap.
Våtrom - Overflater	TG2 grunnet fuktskadet listverk og dørblad samt sprukket flis i dusjen.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 grunnet alder.
Våtrom - Sanitærutstyr	TG2 grunnet manglende drensåpning fra sisternekasse.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.
Våtrom	TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Rekkverk måles til 109 cm, dagens krav er 120 cm der det er mer enn 10 m ned til terreng.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.1.2026

Rapportdato
23.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Andreas Jakobsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Tittel:

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:

Det er satt anslag for utbedringskostnader på alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG 3. Kostnadene er et forsiktig overslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet, med utgangspunkt i registrerte avvik og anbefalte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker. Endelig kostnad vil avhenge av valgt standard, materialpriser og tjenesteytere. Det kan også foreligge forhold som ikke kommer frem i rapporten.

Taksten er gjennomført etter beste faglige skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser, der avvik på inntil 2 % kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner.

Den bygningssakkyndige er ikke gjort kjent med andre forhold enn de som fremgår av rapporten. Kun klart synlige avvik registrert ved visuell kontroll er anmerket, uten inngrep i konstruksjoner. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler. Alder er i seg selv et symptom på slitasje, og referansenivået er byggeforskrifter som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Tilstandsgrad 2 benyttes også på bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll når disse har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er særskilt beskrevet i rapporten.

Eldre bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. Årlige driftskostnader for eiendommen er ikke vurdert.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftens krav til tilstandsrapport for leiligheter, slik dette er bestilt av selger/megler. Den bygningssakkyndige har ikke selvstendig vurdert om objektet skulle vært klassifisert som leilighet eller bolig. Bygningsdeler som normalt ville vært vurdert i en boligtakst, som yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur/fundamenter, kjeller og loft, er derfor ikke undersøkt.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørkedalsveien 9E, 0369 Oslo**

Kommunenr: **301**
Gårdsnr: **38**
Bruksnr: **328**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **565**
Leilighetsnr:

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 11 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/stål.

Yttervegger:
Yttervegger av bindungsverk/betong med platekledning.

Takkonstruksjoner:
Flatt tak tekket med pappfolie (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	**50**	**45** Romfordeling: Entre, stue/kjøkken, bad, bod, soverom.	**0**	**5**	**0**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**55**	**45**	**5**	**5**	**0**

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong på ca. 4,6 m² med adkomst fra stue. Sydvendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2007 i stue.	
Vinduer i trerammer med 2+1 lags glass fra 2007 på soverom.	
Entredør i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB40.	
Formpressede innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er integrert platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.	
Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte laminerte fronter, helter benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Kjøkken er fra byggeår.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til: Stue: 2,53 m og 2,29 m.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard. Rekkverk måles til 109 cm, dagens krav er 120 cm der det er mer enn 10 m ned til terreng.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør — **TG-1**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger — **TG-2**

Fordelerskap er etablert på bad.

TG2: Det var ikke mulig å åpne luken til fordelerskap. Det er derfor ikke utført visuell kontroll av skapet, og stoppekran er ikke funksjonstestet. Forholdet medfører usikkerhet rundt tilstand og funksjon, og videre kontroll bør vurderes. Manglende tilgang til fordelerskap medfører at tilstand og funksjon ikke kan verifiseres. Dette kan føre til forsinket avstengning ved eventuell lekkasje, med økt risiko for vannskader og følgeskader på konstruksjoner og innredning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Luken bør repareres for å sikre tilgang.

6.7 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i bod.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, bereder ikke installert
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

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

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, klaffventiler på yttervegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.10 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Baderomskabin fra byggeår.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**

Høydeforskjell (31mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.

TG2: Det registreres malingsavskalling og svelleskader på listverk og svelleskader nederst på dørblad.

TG2: En flis i dusjen er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på må skjæres vekk/slipes vekk først.

For øvrige avvik vurderes ikke utbedring som nødvendig før en eventuell renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse. Dette er vanlig praksis ved prefabrikkerte baderomskabiner og vurderes ikke som avvik.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-IU**

TGIU: Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jakobsen, Andreas	9578-5999-4-3934327	2026-01-23 17:16:04

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. jan. 2026

Oppdragsnummer
8-0038/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 9E, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Andreas Jakobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 83360200
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

Beskriv: Det er sprekk i en flis

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Eventuell kommentar: Boligens areal blir oppgitt i salgsoppgaven

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0038/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jakobsen, Andreas	**2026-01-23**

Identifikasjon

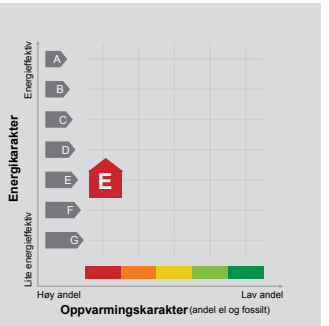
bankID Jakobsen, Andreas

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 9E
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796572
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-206972
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen
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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørkedalsveien 9E	81796572	H0604	1	0	565

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	43 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	103 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	75,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
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	1,00
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige 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	28.9.2016

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	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 011 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 258 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 011 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 011 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 011 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0038/26 . Vår ref.: 5618-1-565 Dato: 22.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Nye Major Borettslag
Organisasjonsnr:	992953772
Andelseier:	Jakobsen, Andreas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	565
Adresse:	Sørkedalsveien 9 E, 0369 OSLO
Andelsnummer:	565
Gnr.	38
Bnr.	328
Borettsinnskudd:	Kr. 649 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90898634.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån):Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Borettslaget har kjøpt 76 parkeringsplasser i Nye Major Parkeringssameie. Kjøpet av p-plassene i 2008 ble finansiert med låneopptak på opprinnelig kr. 19 mill. En del andelseiere har kjøpt bruksretten til borettslagets parkeringsplass i Nye Major Parkeringssameie. Kjøpesummen på kr. 500.000,- benyttes til nedbetaling på garasjelånet. Vi forutsetter at bruksrett til p-plass følger boligen ved salg. Mnd. felleskostnad påløper. De resterende p-plassene leies ut til andelseiere. Styret kontaktes for tildeling av p-plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plass etter gjeldende priser. Utleieplass følger ikke boligen ved salg. Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Nøkkelbestilling: oef@obos.no. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvart .

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537027753
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	2 318 790,00
Innfrielsesdato:	01.09.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN: Nei	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	90537027761
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	86 542 749,33
Innfrielsesdato:	30.11.2058
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN: Ja	

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 443,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmt vann	160,00	
Lån nr: 9053702776; IN lån 1 - Akonto renter	1 697,51	
Lån nr: 9053702776; IN lån 1 - Akonto avdrag	400,75	
Felleskostnader	2 707,44	
TV/bredbånd	478,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	768,-
Fradragsberettigede kostnader:	23 326,-
Annen formue:	11 697,-
Gjeld:	419 705,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537027753
Restsaldo:	15 078,37
Kapitalkostnader:	382,15

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	90537027761
Restsaldo:	400 247,85
Kapitalkostnader:	2 076,27

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 415 326,22,-, pr. dags dato.

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Olivia Foss Gentile pr. e-post: olivia.foss.gentile@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Christian Larsen, e-post:nyemajor@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

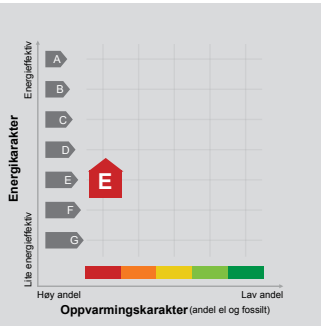
Eierskiftetjenester 2026

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 9E
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796572
Bruksenhetsnummer	H0604
Merkenummer	Energiattest-2025-206972
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen
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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	43
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.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørkedalsveien 9E	81796572	H0604	1	0	565

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	43 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	43 m²
Totalt BRA	43 m²
Oppvarmet luftvolum	103 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	75,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
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	1,00
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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,74
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige 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	28.9.2016

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	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 011 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	186,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 258 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	186,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 011 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 011 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 011 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5618
NYE MAJOR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYE MAJOR BORETTSLAG

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:
20. mai 2025 kl. 18:00, Majorstua kirkes, Kirkeveien 84, Johanneskrypten .

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Med vennlig hilsen,
Styret i NYE MAJOR BORETTSLAG

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

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 belastes egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat belastes egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000,-.

Ekstern styreleder sin avtale er på 145 000,- for perioden. Dette dette er utbetalt månedlig. For kommende periode vil honorar til styreleder være 152 250. I tilleg vil det faktureres 3,5% eks mva for IT, telefoni og dritskostnader knyttet til vervet som styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse settes til 300.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Innstilling

Varamedlemmer møter på stytremøter på lik linje som styremedlemmer og deltar i styrearbeid. Medlemmene i forrige periode har fungert godt og styret instiller Gunnar Rongen og Sebastian Gregorius Winther-Larsen som varamedlemmer for neste periode.

Roller og kandidater

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

- Gunnar Rongen
  Gunnar Rongen har fungert som varamedlem i siste periode og stiller til gjenvalg
- Sebastian Gregorius Winther-Larsen
  Sebastian Gregorius Winther-Larsen har fungert som varamedlem i siste periode og stiller til gjenvalg.

Sak 8

Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Forslag fremmet av:
Heidi Senstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Med økt adkomst til/fra t-baneområdet på Majorstuen, er det nærliggende å tro at vi kommer til å oppleve en økning av trafikk og tilhørende uønsket opphold og adferd på våre fellesarealer;

-Utendørs foran innganger og mellom blokkene

-Innerdørs med ferdsel i våre korridorer og trapperom

For å forebygge dette foreslås at det tas stilling til om vi bør se på enkle, forebyggende tiltak med tanke på sikkerhet, eksempelvis:

-Kameraovervåkning utenfor inngangsdører

-Større bruk av at magnetssatte dører lukkes kveld/natt og må åpnes med brikke

-Mer belysning av utearealer med bevegelsessensorer

-Tiltak og rutiner (også for leieboere) for å unngå uønsket entring som følger etter beboere («tailgating")

Forslag til vedtak

Det foreslås at generaforsamlingen stemmer over om at det bør gjøres noen vurderinger med kostnader og prioritering for å forebygge uønsket adferd i våre fellesarealer, som følge av økt trafikk til og fra Majorstuen T-banestasjon.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt seks styremøter, i tillegg til omfattende saksbehandling og befaringer mellom møtene. Vi besvarer henvendelser fra beboere via vår digitale plattform vibbo.no/nye-major, og oppfordrer alle beboere til å bruke denne kanalen for kontakt med styret.

Også denne perioden har vært preget av utfordringer knyttet til sprinkleranlegget. Det tok tid å få rehabilitert enkelte leiligheter, og styret besluttet derfor å iverksette ombygging av anlegget før en eventuell ny kuldeperiode i januar/februar. Prosjektet ble mer komplekst enn først antatt, men vi mener det ble gjennomført på en god måte. Samtidig erkjenner vi at prosjektet var krevende for beboere i de berørte leilighetene. Styret ønsker å rette en stor takk til alle for den fleksibiliteten som ble vist. I dag har vi frostsikre gasspatroner i gjennomføringen fra leilighetene og ut til balkongene.

Videre har styret gjennomført en etterlengtet fasadevask av bygningsmassen. Fasaden var svært skitten, og dette vedlikeholdet var på høy tid. Vi ønsker fremover å øke frekvensen på slike vasker for å forenkle framtidig vedlikehold og opprettholde bygningens utseende.

Heisene i bygget begynner å bli gamle og har et økende behov for service. Dette medfører høye driftskostnader. Vi oppfordrer derfor alle til å vise forsiktighet ved bruk av heisene, spesielt i forbindelse med flytting og transport av store gjenstander.

Regnskapet for 2024 viser et negativt resultat, hovedsakelig som følge av kostnader knyttet til ombygging av sprinkleranlegget og høye servicekostnader for heisene.

Med vennlig hilsen,
Styret

BDO

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NYE MAJOR BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYE MAJOR BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2M6H5-N8FDC-O48CX-WG0FD-ENJ3J-CAU47

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 88.93.xxx.xxx
2025-05-09 21:12:40 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 2M6H5-N8FDC-O4BCX-WG0FD-ENJ3J-CAJ47

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

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

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

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

NYE MAJOR BORETTSLAG
ORG.NR. 992 953 772, KUNDENR. 5618

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 408 314**	**670 328**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		699 834	2 368 544
Økning annen langsiktig gjeld		0	500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 031 059	-1 791 266
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-260 000	-200 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		8 289	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-7 510	-139 293
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-590 446**	**737 986**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**817 867**	**1 408 314**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 053 378	2 116 493
Kortsiktig gjeld	-2 235 510	-708 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**817 868**	**1 408 314**

NYE MAJOR BORETTSLAG
ORG.NR. 992 953 772, KUNDENR. 5618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 981 632	5 345 072	5 445 288	5 969 484
Innkrevde felleskostnader	2	5 513 540	5 659 246	5 411 712	6 350 999
Andre inntekter	3	2 560	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 497 732**	**11 004 318**	**10 857 000**	**12 320 483**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-30 318	-28 000	-35 000
Styrehonorar	5	-310 000	-215 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 198	-15 627	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-212 213	-201 813	-210 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-10 325	-14 060	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-584 548	-474 938	-459 994	-1 042 000
Forsikringer		-59 373	-55 081	-55 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-178 005	-283 264	0	0
Kostnader sameie	14	-2 944 058	-1 811 186	-2 300 000	-2 415 000
TV-anlegg/bredbånd		-552 614	-527 436	-530 000	-551 000
Andre driftskostnader	10	-1 076 597	-1 050 429	-1 027 000	-1 221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 982 641**	**-4 679 151**	**-4 944 994**	**-5 876 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 515 091**	**6 325 167**	**5 912 006**	**6 444 483**
Innbetalt andel fellesgjeld		260 000	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 775 091**	**6 525 167**	**5 912 006**	**6 444 483**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	118 096	68 890	55 000	55 000
Finanskostnader	12	-5 193 353	-4 225 513	-4 995 000	-5 156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 075 257**	**-4 156 623**	**-4 940 000**	**-5 101 000**
ÅRSRESULTAT		**699 834**	**2 368 544**	**972 006**	**1 343 483**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		699 834	0		
Til annen egenkapital		0	2 368 544		

NYE MAJOR BORETTSLAG
ORG.NR. 992 953 772, KUNDENR. 5618

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	276 213 130	276 213 130
Tomt		38 648 870	38 648 870
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	543 236	544 015
SUM ANLEGGSMIDLER		**315 405 236**	**315 406 015**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		280	642
Forskuddsbetalte kostnader		0	276 307
Andre kortsiktige fordringer	15	1 029 045	7 891
Energiavregning	16	3 974	2 743
Driftskonto OBOS-banken		418 759	689 530
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 074	32 608
Sparekonto OBOS-banken		1 567 246	1 106 771
SUM OMLØPSMIDLER		**3 053 378**	**2 116 493**
SUM EIENDELER		**318 458 613**	**317 522 507**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 119 * 5 000		595 000	595 000
Opptjent egenkapital	17	114 350 351	113 650 517
SUM EGENKAPITAL		**114 945 351**	**114 245 517**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	93 344 752	94 635 811
Borettsinnskudd	19	91 833 000	91 833 000
Annen langsiktig gjeld	20	16 100 000	16 100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**201 277 752**	**202 568 811**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 667 371	153 788
Skyldige offentlige avgifter	21	44 294	43 301
Påløpte renter		438 407	425 572
Påløpte avdrag		85 438	85 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 235 510**	**708 179**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**318 458 613**	**317 522 507**
Pantstillelse	22	351 462 000	295 862 000
Garantiansvar	14	118 735	142 986

Oslo, 07.05.2025
Styret i Nye Major Borettslag

Per Christian Larsen | Tom Erlandsen | Christian Gundersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 212 912
Garasjeleie	607 450
Kabel-TV	584 052
Eiendomsskatt	176 776
Kapitalkostnader på IN-lån	5 937 750
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 882
Overført til kapitalkostnader	-5 981 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 581 190**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-67 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 513 540**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	2 560
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 560**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 310 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 198.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 325
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 325**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-9 107
Drift/vedlikehold VVS	-28 305
Drift/vedlikehold elektro	-32 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-395 947
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 745
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-584 548**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-178 005
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-178 005**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer		-180 800
Andre fremmede tjenester		-7 376
Andre kontorkostnader		-155
Kontingenter	23	-885 121
Bank- og kortgebyr		-2 947
Konstaterte tap		-197
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-1 076 597**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 596
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 475
Andre renteinntekter	52 025
SUM FINANSINNTEKTER	**118 096**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-137 495
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-5 055 732
Renter på leverandørgjeld	-126
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 193 353**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2008	276 213 130
SUM BYGNINGER	**276 213 130**

Tomten ble kjøpt i 2008
Gnr.38/bnr.328
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1645/5118 deler av Nye Major Parkerinssameie, S. 5923 (NMPS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NMPS og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i NMPS og utgjør kr 118 735.
Selskapets andel i NMPS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i NMPSer inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 7377/8668 deler av Nye Major 1 SE, S 5805 (NM1SE)
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NM1SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i NM1SE og utgjør kr0.
Selskapets andel i NM1SE vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapet andel av driftkostnader i NM1SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 196
Viderefakturerte fakturaer 2025	1 021 849
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 029 045**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-51 127
SUM INNTEKTER	**-51 127**

KOSTNADER

Strøm	52 756
SUM KOSTNADER	**52 756**

Uoppgjorte avregninger	2 345
SUM ENERGIAVREGNING	**3 974**

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

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: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	22 789 518
Egenkapital fra IN tidligere	102 109 898
Egenkapital fra IN 2024	260 000
Reduksjon EK fra IN	-10 809 065
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**114 350 351**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, garasjelån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2013	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 975 178	
Nedbetalt i år	105 159	
		-2 419 663
Handelsbanken, tidligere DNB		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54%. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2008	##########	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 808 113	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	925 900	
Nedbetalt tidligere, IN	102 109 898	
Nedbetalt i år, IN	260 000	
		-90 925 089

Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld,se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	**-93 344 752**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-91 833 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-91 833 000**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd garasjer 2009	-4 500 000
Økning innskudd garasjer 2010	-1 000 000
Økning innskudd garasjer 2011	-500 000
Økning innskudd garasjer 2012	-2 250 000
Økning innskudd garasjer 2013	-2 250 000
Økning innskudd garasjer 2014	-600 000
Økning innskudd garasjer 2016	-3 600 000
Økning innskudd garasjer 2017	-400 000
Økning innskudd garasjer 2021	-500 000
Økning innskudd garasjer 2023	-500 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-16 100 000**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-34 074
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 220
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-44 294**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 833 000
Pantelån	90 925 089
Påløpte avdrag	85 438
Beregnede IN-forpliktelser	91 560 833
TOTALT	**274 404 360**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	276 213 130
Tomt	38 648 870
TOTALT	**314 862 000**

NOTE: 23
KONTINGENTER
Selskapet er medlem av Nye Major Driftsforening, og hensikten med foreningen er i fellesskap å ta ansvaret for den daglige drift og vedlikehold av utomhus områdene som disse eiendommene har bruksrett til. Foreningens formål er å forvalte avtalen og evt. andre fellesanliggender som omfatter/angår medlemmenes eiendommer til det beste for foreningens medlemmer. Ansvar utad: Overfor foreningens kreditorer er medlemmene solidarisk ansvarlige for forpliktelser som er gyldig stiftet iht. kompetansebestemmelsene i vedtektene.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25
Selskapsnummer: 5618 **Selskapsnavn:** NYE MAJOR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NYE MAJOR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992953772
Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Majorstua kirkes, Kirkeveien 84, Johanneskrypten .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
[Navn] er valgt.

✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS valgt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ **Vedtatt. Møteleder protokollfører og Christian Gundersen og Tom Erlandsen vitner.**

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 belastes egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat belastes egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000,-.

Ekstern styreleder sin avtale er på var på 145 000,- for perioden. Dette dette er utbetalt månedlig. Det ble også utbetalt 10 000,- ekstra for ekstraarbeid tilknyttet vannlekkasje. For kommende periode vil honorar til styreleder være 152 250. I tillegg vil det faktureres 3,5% eks mva. for IT, telefoni og driftskostnader knyttet til vervet som styreleder.

Forslag til vedtak:
Styrets samlede godtgjørelse settes til 300.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Innstilling
Varamedlemmer møter på stytremøter på lik linje som styremedlemmer og deltar i styrearbeid. Medlemmene i forrige periode har fungert godt og styret instiller Gunnar Rongen og Sebastian Gregorius Winther-Larsen som varamedlemmer for neste periode.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sebastian Gregorius Winther-Larsen
Gunnar Rongen

Følgende stilte til valg:
Sebastian Gregorius Winther-Larsen
Gunnar Rongen

8. Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Fremmet av: Heidi Senstad

Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Med økt adkomst til/fra t-baneområdet på Majorstuen, er det nærliggende å tro at vi kommer til å oppleve en økning av trafikk og tilhørende uønsket opphold og adferd på våre fellesarealer;

-Utendørs foran innganger og mellom blokkene

-Innerdørs med ferdsel i våre korridorer og trapperom

For å forebygge dette foreslås at det tas stilling til om vi bør se på enkle, forebyggende tiltak med tanke på sikkerhet, eksempelvis:

-Kameraovervåkning utenfor inngangsdører

-Større bruk av at magnetssatte dører lukkes kveld/natt og må åpnes med brikke

-Mer belysning av utearealer med bevegelsessensorer

-Tiltak og rutiner (også for leieboere) for å unngå uønsket entring som følger etter beboere («tailgating")

Forslag til vedtak:
Det foreslås at generaforsamlingen stemmer over om at det bør gjøres noen vurderinger med kostnader og prioritering for å forebygge uønsket adferd i våre fellesarealer, som følge av økt trafikk til og fra Majorstuen T-banestasjon.

✓ **Vedtatt. Styret går videre med vurderinger ang. sikkerhet og atferd i fellesarealene.**

Vedtekter
for
Nye Major Borettslag Org. nr. 992 953 772.

Vedtatt i konstituerende generalforsamling den 2 juli 2008.
Endret i ordinær generalforsamling den 28.05.09.
Endret i ordinær generalforsamling den 11.05.10.
Endret i ordinær generalforsamling 04.04.19
Endret i ordinær generalforsamling 01.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nye Major Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor og organisering

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslagets 119 boliger er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Nye Major 1 sameie. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig som utgjør alle leilighetene og 1 samleseksjon næring.

(3) Sameiet er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. Den andre seksjonseieren vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht disse vedtektene og borettslagsloven av 6. juni.2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht sameievedtektene for Nye Major 1 sameie og eierseksjonsloven.

(4) På Sameiermøtet i Nye Major 1 sameie har sameierne stemmerett i henhold til forholdsmessig andel i sameierbrøken. I henhold til seksjoneringsbegjæring for eiendommen er eierbrøken for seksjon nr 1 (samleseksjon bolig for borettslaget) 7.377 / 8.668 og seksjon nr 2 (samleseksjon næring) 1.291 / 8.668.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt.

4-4 Garasjeplasser

(1) Borettslaget eier 76 parkeringsplasser i ett underjordisk garasjeanlegg på egen fradelt anleggseiendom. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis leies ut til andelseiere i borettslaget.

(2) Garasjeprioritering ved utleie for beboere
Når utleide garasjeplasser tilbakeføres borettslaget, skalbeboerne ha info om ledig plass og tre ukers frist for å leie plassen før den tilbys sameiet eller eksternt.
Kontrakt for leie av parkeringsplass opphører når leier ikke lenger er eier i borettslaget.

(3) Garasjeåpnere
Det finnes en stk garasjeåpner pr parkeringsplass. Garasjeåpnere returneres styret ved opphør av leie garasjeplass.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første

hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal som sameier i Nye Major 1 sameie holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar. Den nærmere ansvarsfordelingen mellom sameiet og seksjonene fremgår av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Den enkelte sameier, herunder borettslaget, skal holde bruksenhetene forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like, og fordelingen av ansvaret reguleres nærmere av sameiets vedtekter.

(3) Borettslaget skal som sameier i Nye Major 1 Sameie for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen tilhørende boligsameiet som borettslaget er en del av, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Borettslaget er ansvarlig overfor sameiet for vedlikeholdet som er tillagt borettslaget som seksjonseier i sameiet. Overfor den enkelte andelseier vil borettslaget være ansvarlig for borettslagets vedlikeholdsplikt.

(4) For felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget i forhold til andelseierne ha vedlikeholdsansvaret. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(5) Borettslagets vedlikeholdsplikt i forhold til andelseierne omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(6) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet og borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 513 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 522 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens

oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Varamedlemmer kalles inn til styremøter når faste styremedlemmer ikke kan møte. Styret, untatt styreleder, skal bestå av andelseiere som bor i borettslaget og styrets medlemmer skal bo i borettslaget under hele styreperioden de er valgt for.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Nye Major 1 eierseksjonssameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som

stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale-og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de

avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

o o O o o

VEDTEKTER FOR NYE MAJOR PARKERINGSSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 23.10.08
Endret på sameiermøte 24.04.2017
Endret på årsmøte 07.05.2019
Endret på årsmøte 12.06.2020

1. Sameiegjenstanden og eierandeler

Sameiegjenstanden er et underjordisk garasjeanlegg i to plan på eiendommen gnr. 338 bnr. 2 i Oslo kommune inklusive biloppstllingsplasser, bodarealer, tekniske rom og sykkelparkering.

Den enkelte sameier har eierbrøk ihht. areal som disponeres, enten dette er i form av parkeringsplasser, sykkelparkering, boder eller tekniske rom.

Kjøreveier, trapperom, heissjakter m.v er holdt utenfor brøken da dette er å anse som fellesareal i sameierettslig forstand.

Oversikt over sameierne med sameiebrøk samt angivelse av bruk følger vedlagt disse vedtekter.

2. Sameiets navn - oppgaver

Sameiets navn er Nye Major Parkeringssameie. Sameiets formål er å forvalte og drifte sameiegjenstanden til beste for samtlige sameiere.

Sameiets valgte organer skal i samarbeid med hjemmelshaver til eiendommene over bakken gjennomføre drift/vedlikehold av den tjenende eiendom, og skal treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

3. Styret

3.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmer med varamenn velges for 2 år om gangen. Styreleder velges i separat valg.

3.2 Styret utøver den daglige ledelse av sameiet og skal iverksette sameiermøtets vedtak. Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til sameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av eiendommen skal organiseres og utføres, og hvilke fullmakter som skal gis i den forbindelse.

3.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle fakturaer attesteres av styreleder og et styremedlem i fellesskap før utbetaling.

3.4 Styret holder møte når styreleder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

3.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

3.7 Styreleder og et styremedlem representerer sameiet utad og har signaturrett.

3.8 Styret skal sørge for at eiendommen vedlikeholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet, og slik at alle krav om brannsikring etc. er oppfylt.

3.9 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet og bestemmelser i disse vedtekter om kostnadsfordeling.

3.10 Med mindre sameier uttrykkelig har reservert seg mot det, kan styret bruke elektronisk kommunikasjon når det skal gi meldinger, varsel, informasjon, dokumenter og lignende til en sameier. Styret skal gi meldinger mv. på en trygg og hensiktsmessig måte. Krav om at meldinger mv. skal være eller gis skriftlig er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

4. Sameiermøtet

4.1 Sameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og innkalling skjer med minst 14 dagers varsel.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, og kan herunder tillate bruk av forhåndsstemmer. Styret kan alltid beslutte at årsmøtet skal gjennomføres uten fysisk oppmøte dersom årsmøtet kun skal behandle saker som er nevnt i vedtektene pkt. 4.6. Hvis årsmøtet skal behandle andre saker enn de som er nevnt i vedtekten pkt. 4.6, og minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det, skal det gjennomføres fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å autentisere deltakeren.

4.2 Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på sameiermøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på sameiermøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

4.3 Det stemmes i henhold til eierandel/sameierbrøk i sameiermøtet. Fullmakter fra sameiere må fremlegges ved sameiermøtets åpning.

4.4 Det velges dirigent til å lede sameiermøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for sameiets styre leder sameiermøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.

4.5 Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall. Endringer i fordelingen av felleskostnader kan bare vedtas med tilslutning fra de sameiere som endringen gjelder.

4.6 Sameiermøtet behandler:
- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag

Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
Valg av styrets leder og nestleder
Valg av revisor
Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

4.7 Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10 % av sameierne fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt disse regler passer. Sameierne skal innkalles med minst 5 dagers varsel.

5. Rett til bruk – bruksplan

5.1. Eierandeler knyttet til p-plasser gir rett til å eksklusivt å disponere p-plass i henhold til bruksplanen. Styret skal påse at bruksplanen endres i tråd med eierskifter for p-plassene.

5.2 Sameier som eier p-plass har rett til å la p-plassen/e inngå i ordning med avgiftsparkering, f.eks ved utleie til parkeringsselskap. Dersom det er nødvendig med fysiske inngrep i form av bommer, porter m.v for å legge til rette for slik avgiftsparkering, har sameier/e som inngår i slik avgiftsparkeringsordning anledning til å gjennomføre nødvendige tiltak mot å bære alle kostnader, herunder alle kostnader som måtte oppstå for øvrige brukere av eiendommen i form av nye nøkler/adgangskort m.v.

5.3 Arealer som etter bruksplanen utgjør arealer som skal disponeres av borettslag, eierseksjonssameier eller øvrige hjemmelshavere til eiendommer over bakken (boder, sykkelparkering, tekniske rom, heiser, varelevering m.v), kan brukes til det arealene er ment å skulle brukes til og kan benyttes av samtlige sameiere/borettshavere og leietakere i disse eiendommene i den grad det er behov å få adgang til sameiets arealer.

5.4 Bruk skal skje i samsvar og under ihensyntaken til de offentlige tillatelser som foreligger for de ulike arealer.

5.5 Det er i forbindelse med fradelingen av eiendommen tinglyst rettighetserklæring på eiendommen som gir bruksrett for gnr. 38 bnr. 327, 328 og 329 samt gnr. 338 bnr. 3 til adkomst, parkering, boder og sykkelparkering samt tekniske anlegg. Denne følger vedlagt disse vedtekter.

Da det ved stiftelsen av sameiet ikke var oppnådd tilstrekkelig salg av parkeringsplasser til boligformål er deler av boligparkeringen omdisponert til næringsformål. Sameierne som også er bruksretthavere ihht. den tinglyste erklæring aksepterer følgende privatrettslige forståelse av praktiseringen av bruksretten:

1. Eier av de parkeringsplassene avsatt til boligformål i regulering som ikke er solgt til individuelle boligeiere eller borettslaget Nye Major, kan evigvarende og fritt benytte disse plassene som del i egen utleievirksomhet (parkering, bolig, næring).

2. Gnr. 38 bnr. 327 og bnr. 329 fraskriver seg enhver innløsningsrett til plasser i anlegget som til enhver tid eies av Sørkedalsveien 9 AS eller dets rettsetterfølgere.

3. Boligseksjonseiere i Sameiet Nye Major II (gnr. 38 bnr. 329) og Sameiet Nye Major II (gnr. 38 bnr. 327) som ikke har kjøpt parkeringsplass, har dog rett til å

leie ledige parkeringsplasser på gnr. 338 bnr. 2 som av eier ikke anses som nødvendig for dennes utleie.

4. Leie av plassene skal skje til markedspris og ellers på de vilkår som eier av parkeringsvirksomheten fastsetter, herunder eventuelt som abonnement i offentlig tilgjengelig parkeringshus.

5. Utøvelse av leierett forutsetter at det gis skriftlig melding på forhånd til eier av plassene.

5.6 Overliggende eiendommer har rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjoner og vedlikehold av arealer og tekniske installasjoner som betjener disse eiendommene. Alle utbedringer og nye installasjoner må ha styrets godkjennelse på forhånd.

5.7 Den som har rett til å bruke bestemte deler av eiendommen kan bruke hele eiendommen så langt det hører naturlig sammen med den bruk sameieren er gitt til sameieandelen. Eiendommen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre.

5.8 All bruk av eiendommen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødig hindres og slik at unødig skade ikke forvoldes. Sameiermøtet kan fastsette nærmere husordensregler ved behov.

6. Kostnadsfordeling

6.1 Alle kostnader direkte knyttet til parkeringsfunksjonen betales av den enkelte sameier i forhold til det antall parkeringsplasser som disponeres. Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.

Alle andre kostnader, herunder garasjeanleggets andel av den totale bygningsmassens forsikringspremie, offentlige avgifter og skatter, belysning, energikostnader og vakthold knyttet til og vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen i garasjekjelleren fordeles ihht. sameiebrøken.

6.2 Kostnader til innvendig og utvendig vedlikehold av boder, tekniske rom og arealer som ellers kun betjener en enkelte sameier betales av den enkelte sameier dersom det påløper kostnader til dette som del av gjennomføringen av sameiets øvrige drift og vedlikehold.

6.3 Dersom sameier vesentlig misligholder sin plikt til betaling av sameierbidrag, har sameiet rett til å innløse andelen til markedspris, og motregne utestående beløp mot innløsningssummen.

7. Rettslig rådighet

7.1 Parkeringsplasser i sameiet er fritt omsettelige/utleibare herunder som del av organisert avgiftsparkering.

7.2 Øvrige arealer kan ikke avhendes annet enn sammen med seksjon i gnr. 38 bnr. 327, 328 og 329 samt gnr. 338 bnr. 3.

7.3 Ved overdragelse eller utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig og senest 7 dager etter at avtale er inngått gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte p-plass. Det fremgår av bruksplanen med tegningsvedlegg hvilke parkeringsplasser som disponeres av den enkelte sameier.

7.4 Sameierne har forkjøpsrett når andel i sameiet skifter eier utenom i tilfelle der den som overtar sameieandelen er bosatt/driver næringsvirksomhet eller vil bosette seg/drive næringsvirksomhet i en av eiendommene/seksjonene som omfattes av eiendommene gnr. 38 bnr. 327, 328, 329 samt gnr. 338 bnr. 2 og 3. Salg av parkeringsplasser kan skje uten utløsning av forkjøpsrett dersom erverver har til hensikt drive utleie av parkeringsplasser til beboere/næringsdrivende på eiendommene gnr. 38 bnr. 327, 328, 329 samt gnr. 338 bnr. 2 og 3.

7.5 Forkjøpsretten skal utlyses av styret innen 14 dager fra mottak av melding om eierskifte og forkjøpsberettigede har deretter 14 dager på seg til å melde seg til å utøve forkjøpsrett. Forkjøpsrett skjer til den kjøpesum og på de vilkår som er avtalt mellom tidligere eier og overtakende eier. Eventuell forkjøpsrett til parkeringsplasser må skje samlet for samtlige parkeringsplasser som omfattes av kjøpsavtalen.

7.6 Dersom det på grunn av offentlig pålegg eller rettsavgjørelse kommer pålegg om innløsning av sameieandel til fordel for ovenliggende eiendommer (gnr. 338 bnr. 3, gnr. 38 bnr. 327, 328 og 329) for å sikre offentligrettslige krav, jfr. tinglyst erklæring omtalt i pkt. 5.3, skal innløsning skje til markedsverdi.

8. Vedlikehold

Nye Major Parkeringssameie skal sørge for drift og vedlikehold av garasjeanlegget

Dette omfatter blant annet vedlikehold av porten og kjøreveien, belysning, rengjøring samt anskaffelse av tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget.

Dette omfatter også vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen i garasjekjelleren.

Vedlikehold av boder både innvendig og utvendig, tekniske rom og arealer samt tekniske installasjoner som ellers kun betjener den enkelte sameier gjennomføres av den enkelte sameier, herunder rydding og rengjøring av parkeringsplasser, m.v.

Der sameier driver avgiftsparkering, skal denne sameier ha ansvar for alt drift og vedlikehold av installasjoner i tilknytning til denne virksomheten.

9. Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

10. Adkomst

Sørkedalsveien 9 AS eller den selskapet utpeker har rett til å ha adkomst til eventuell parkeringskjeller på naboeiendommen gnr 38 bnr 320 dersom det oppnås godkjennelse for dette hos plan- og bygningsmyndighetene og kan om nødvendig kreve bygningsmessige endringer i parkeringskjelleren. Alle kostnader til bygningsmessig tilpasning betales av Sørkedalsveien 9 AS. Det svares årlig vederlag for adkomstrett med kr 200 pr biloppstillingsplass i nytt anlegg. Det tinglyses egen erklæring om dette.

11. Sikkerhet

For å bedre sikkerheten og overvåke uønsket atferd, kan styret beslutte å installere kamera/videoovervåking i sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover og regler.

12. Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer.

Bilag;

1. Bruksplan med oversikt over sameiere pr stiftelsestidspunktet samt tegning over anlegget.
2. Tinglyst erklæring i forbindelse med deling av eiendommen.
3. Tinglyst erklæring knyttet til adkomst for gnr. 38 bnr. 320

Oslo 23.10.08

Geir Jullum **(s)** Marianne Tvenge **(s)** Hans Petter Styrevik **(s)**

Stig Hvinden **(s)** Kjetil Ryengen **(s)**

Nye Major Borettslag
Husordensregler

Vedtatt i ordinær generalforsamling 28. mai 2009
Sist endret på ordinær generalforsamling 13. april 2011

1. Det skal ikke forekomme støy til sjenanse for naboer fra leiligheter mellom kl 23 og 7. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse skal dette varsles minst 24 timer i forveien og dette skal ikke strekke seg utover disse tidspunktene.

2. Det skal ikke forekomme støy før kl. 12 på søndager.

3. Det skal ikke forekomme støy på utearealer og balkong etter kl 22.

4. Kullgrill tillates ikke benyttet på balkong eller i fellesarealer.

5. Blomsterkasser og beplantning skal ikke henge eller plasseres på utsiden av fasaden, men tillates så lenge de er på innsiden av den enkeltes balkong/terrasse.

6. Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre.
Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealer.

7. Skader på felles områder erstattes av den enkelte beboer.

8. Oppheng av informasjon skal foregå via styret.

9. Det avholdes dugnad to ganger i året hvor det forventes at alle møter.

10. Barnevogner tillates i oppganger hvis de ikke sperrer rømningsveier. Sykler skal plasseres i sykkelrom. Det skal ikke kastes søppel i fellesarealene som skal holdes ryddig og eiendeler skal ikke oppbevares under trapper eller i oppganger. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene fjernes uten varsel.

11. Postkasseskilter skal være like og bekostes av eier og bestilles gjennom styret.

12. Borettslaget skal holde en brannøvelse pr år. Øvelsen tas sammen med brannvesen hvis mulig.

13. Balkonger er en del av fasaden og skal holdes ryddige og ikke brukes som lagringsplass. Ved oppheng av vindskjerming eller fastmonterte markiser på balkonger skal type, leverandør og farger godkjennes av styret. Det er ikke anledning til å ha boblebad eller andre fastmonterte installasjoner på balkonger/terrasser.

14. Vinduer og glass- rekkverk/tak på balkonger som ikke kan vaskes på forsvarlig vis fra leiligheter tilstrebes vasket av borettslaget en gang hver vår.

15. Ytterdører til fellesarealene skal til enhver tid holdes låst.

16. Det er den enkelte andelseiers ansvar at brannvarslingsanlegget i den enkelte leilighet ikke koples ut og er i forskriftsmessig stand.

17. Det er ikke lov å montere parabolantenner verken på balkong, terrasse eller fasade.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

V231204

Sørkedalsveien 7-13

Vedtaksdato: 23.12.2004

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 200407575

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3954, 200407575

Dokumentet består av 4 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

Endrede reguleringsbestemmelser for S-3954, 19.03.03 Sørkedalsveien 9, Bydel Frogner
Gnr 38 / bnr 320

§ 1. Område
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00122, datert 28.08.2001, ~~*revidert 06.06.2003.*~~ revidert 21.12.2004 på plankart merket OP1-200407575.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning
- friområde: park, turvei
- kombinasjoner: offentlig trafikkområde: sporområde / friområde: tur- /sykkelvei på bro
- kombinasjoner: byggeområde: bolig, forretning, kontor og lager, bevertning /fellesområde: lek, opphold

§ 3. Byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning
Bebyggelsen kan på plankartet oppføres innenfor byggegrensene og angitte kotehøyder for gesimser og innenfor angitte maksimumshøyder. Mot Sørkedalsveien skal bebyggelse tilpasses i flukt med byggelinje. Balkonger med skiver og karnapper kan krages utover byggegrense og grense for ulik høyde med inntil 1,5 meter, og utover byggelinje med inntil 1,0 meter. Overdekkete elementer for teknisk infrastruktur/ vedlikehold som boder eller oppbygg skal i hovedsak etableres i underetasje, Felt A.
Minimum 60% av leilighetene av det totale antall leiligheter innenfor planområdet skal være 3-roms eller større og 30% av disse skal være på 4 rom eller mer. Kjøreareal under lokk på plan 1 og *øvrig areal under terreng* ~~balkonger~~ skal ikke regnes med i T-BRA. Sum T-BRA for alle felt skal ikke overstige 27.800m2

Felt A består av areal i 1.etasjeplan i nivå med Sørkedalsveien, under andre bygningsvolumer og overdekket av uteareal. Maksimum areal innenfor felt A er 4.500 m2 T-BRA. Innenfor felt A kan det oppføres inntil 3.000 m2 T-BRA forretning i 1 etasje. Resterende areal kan nyttes til bolig med tilhørende anlegg og kontor, lager eller bevertning. Utearеal for boliganlegget skal opparbeides over forretningsareal, felt A i 1.etasje.

Felt B består av et bygningsvolum langs Sørkedalsveien, fra plan 2 til plan ~~7~~ 6, *samt tårnoppbygg i plan 7. og 8.etasje. Plan 2 skal være forretning/kontor.* Innenfor felt B kan det oppføres inntil ~~*6.500*~~ *10.000 m2 T-BRA.* Av dette kan areal innenfor yttervegg utgjøre inntil 9.500m2 T-BRA bolig. ~~og med maksimum gesimshøyde kote 72.00~~. Maks bygningsbredde er 15,5 meter. *Fasadeliv for bygning mot Sørkedalsveien kan krages ut fra 2.etasje inntil 1.0 meter over byggelinje mot Sørkedalsveien. Det skal sikres passasje mot felt i bygningsvolumet. Passasjen skal være i tre plan og ha bredde minimum tre meter.*

Felt C består av ~~*lamellene*~~ *et bygningsvolum* langs sporområdet, fra plan 2 til plan *9*, *samt tårnoppbygg i plan 10 og 11*. ~~*Maksimum gesimshøyde kote 53.50*~~. Innenfor felt C kan det oppføres inntil *10.800 m2 T-BRA* med boliger. *Av dette kan areal innenfor yttervegg utgjøre inntil 10.200m2 T-BRA.* Maks bygnings-bredde er 15,5 meter. *Sydfasadene for de to nederste etasjene over lokk skal være inntrukket 80 cm.*
~~*Bygningsvolum skal være oppdelt med en passasje som markert på reguleringskart. I bygningsvolum syd for regulert passasje skal det ikke være boliger, men bevertning og kontor i tre nederste etasjer over plassnivå . De tre etasjene avtrappes etter nedtrapping fra uteareal mellom felt B og C, til plass-dannelsen foran høyhuset på felt D. Fra 4. etasje over plass eller utetrappnivå, skal det være boliger.*~~

Felt D består av høyhus med plassdannelse mot Sørkedalsveien. ~~*Maksimum gesims- og byggehøyde er 87,5 meter.*~~ Maksimalt areal for felt D er ~~*4600*~~ *4.800 m2 T-BRA. Av dette skal areal innenfor yttervegg ikke overstige 4.400 m2 T-BRA*. Maksimum etasjeantall kan være opptil *12* etasjer på halve etasjeplanarealet mot øst. Mot vest kan maksimum etasjeantall være *10* etasjer.
Innenfor felt D kan det oppføres inntil *1440 m2 T-BRA* kontor/ bevertning.
Det skal være kontor/bevertning i de *tre* nederste etasjene. Hovedplan i felt D i typisk etasje skal ha maksimalt 400 m2 T-BRA.
De to øverste etasjene kan innredes for bevertning/restaurant. Før rammetillatelse gis skal utforming av plassdannelse rundt høyhuset dokumenteres med hensyn på konsekvenser vedrørende vind og turbulens.

§ 4. Utforming og uttrykk
Prosjektet på grunnlag av reguleringsforslaget, skal gis en helhetlig arkitektur, samtidig som de enkelte bygningsvolumene i felt A, B og C kan gis et varierende formspråk som spiller opp mot hverandre. Bebyggelsen skal ha en bymessig arkitektur mot Sørkedalsveien som viser sammenheng med Sørkedalsveien 1–5.

Ved utforming av rekkverk på takterrasser skal rekkverket være en del av gesimsen eller trekkes inn fra gesimsen tilsvarende rekkverkets høyde. På felt B og C kan takoppbygg tillates maks 1 meter over maks gesimshøyder. *Disse skal ha en anonym utforming og plasseres slik at de enten ikke synes fra gateplan, eller gis en form begrunnet ut fra bebyggelsens arkitektoniske helhet.* Enkeltinstallasjoner og kanalføringer for tårnoppbygg på felt B og C kan bygges inntil ca15 cm utenfor byggelinje på tverrveggene. Rømningsleidere tillates montert på tårnvegger på tvers av fasaderetning for feltene og skal ha en transparent utforming.

Bebyggelsen i felt B skal mot Sørkedalsveien ~~*følge*~~ tilpasses veiens kurvatur. Bygningsmassen skal ha samme gesimshøyde i henhold til gesimshøyde på kartet og med visuell virkning av kontinuerlig gesims.
Skillet mellom 2. og 3. etasje skal markeres slik at 1-2. etasje får en horisontal utforming med et offentlig, publikumsåpent preg.. ~~Bebyggelse i felt C skal deles i to volumer. Fasadene skal ha et formspråk som er valgt i forhold til bebyggelsens formspråk i felt D.~~
Bebyggelse i felt D skal ha et oppdelt volum og bestå av minst to vertikale element*er*. Fasadene skal ha en vertikal hovedinndeling. De nederste 3 planene skal ha et avtrykk inntil 80% av hovedplanenes areal. Overdekket areal under bygningen skal utformes som en del av plassen foran bygget.

Fasadematerialene skal ha samme preg som omgivende bygninger. Disse har et muralt preg og med lyse farger. Fasaden mot Sørkedalsveien i felt B skal ha et uttrykk som skaper en byarkitektonisk sammenheng med Sørkedalsveien 1 – 5. Bebyggelsen skal ha en vertikal oppdeling for å oppnå fasadevariasjon, slik at den fremstår som adskilte bygninger tilsvarende tradisjonelle bygårder.

§ 5. Fellesområde for lek og opphold
Uteareale*ne* består av to områder~~*: plass sør for passasje i felt C*~~ *plass mellom felt B og D* og plassen mellom ~~*lamellene i*~~ felt C og B. Plassdelen i sør skal være et bytorg mens plassdelen mot nord skal utformes som uteareal for lek. Med innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal det følge utomhusplan som viser beplantning, beleggtyper, stier/veier, forstøtningsmurer, trapper, ramper, adkomster og lignende. *Utomhusplan skal også vise* ~~*overdekket sykkelparkering og*~~ *andre elementer for teknisk infrastruktur/ vedlikehold*. Uteareal på dekke over forretning i 1. etasje i felt A skal opparbeides i henhold til utomhusplanen før brukstillatelse gis. Plassen mellom ~~*lamellene*~~ *Felt B og C*, som reguleres til fellesområde, skal hovedsakelig være boligenes uteareal og ha minst 30% vegetasjonsflate og mulighet for 3 meter høye busker eller små trær. Plassen ~~*foran høyhuset og trappen sør for passasjen gjennom felt C*~~ *mellom Felt B og D*, skal være en offentlig plass med bymessig karakter og harde materialer.

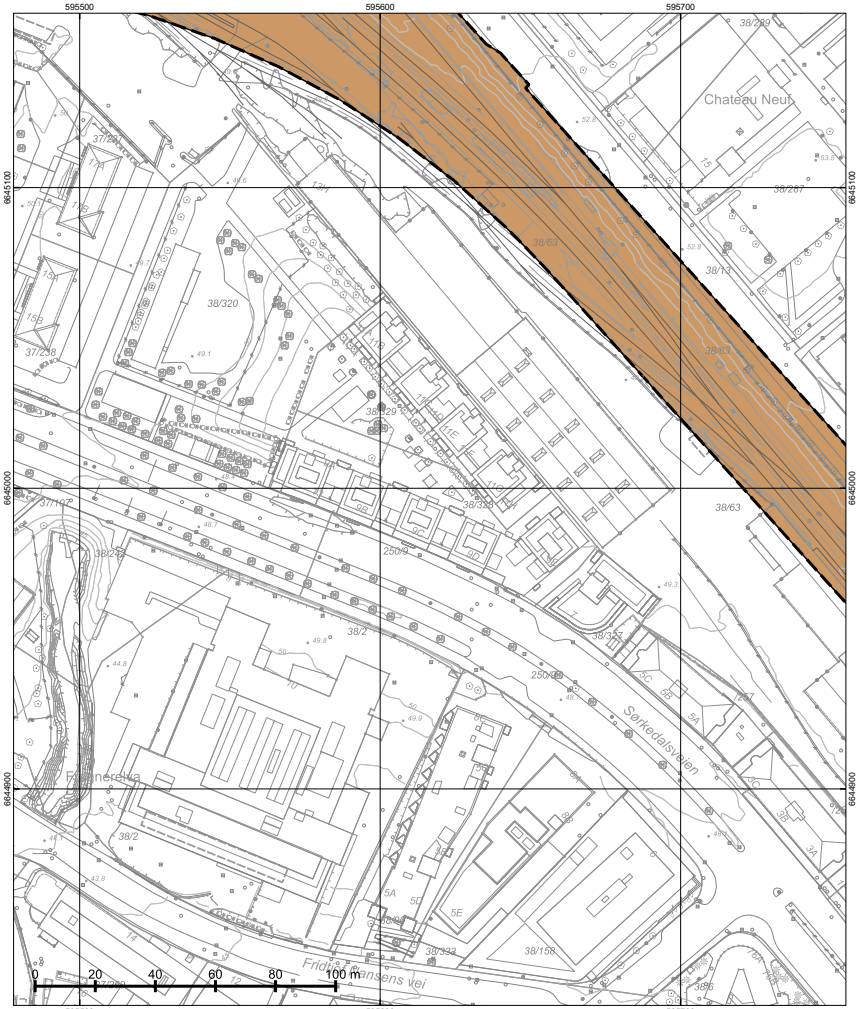
§ 6. Friområde: park, turveg, atkomst og turvei i bro over sporområde
Arealer som er regulert til friområde skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplanting. Område avsatt til friområde skal gi plass til mulig turvegtrasé fra Frognerparken til Tørteberg. Ved innsending av utomhus-plan som skal vise beplanting, stier, ramper, forstøtningsmurer oppholdsareal, atkomster og lignende, skal planen også vise innpassing av trase for gang/sykkel/turvei fra Slemdalsveien til Sørkedalsveien. Der det er mulig, anlegges et åpent og jevnt belte langs gang/sykkelveien på minimum 4 meter for skiløype, som sås til med gress. Parken skal inneholde områder for opphold. Parken skal ha enkelte innslag av harde materialer som er utformet i sammenheng med elementer på de to andre plassene i planområdet.

AS Oslo Sporveier skal ha rett til kjøreadkomst over området så lenge AS Oslo Sporveier har virksomhet på gnr 38 bnr 63 som i dag. Atkomst skal være fra Sørkedalsveien og bestå av en kjøreatkomst på overflate i nivå med Sørkedalsveien og med maksimum stigning 1: 9. Det skal også være ~~*en underjordisk atkomst og*~~ en overflategangatkomst. Gang/sykkel/turvei skal opparbeides over sporområdet med bro fra Slemdalsveien til Sørkedalsveien. Der det er mulig, anlegges et åpent og jevnt belte langs gang/sykkel/turvei for skiløype som sås til med gress.

§ 7. Parkering
Parkering med nedkjøringsrampe skal anordnes under felt A med antall etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. ~~*Det skal være minst 4 plasser for varemottak og 10 plasser for service- og besøksparkering for forretnings- og kontorarealer. Det skal være 1,6 sykkelplass pr leilighet. Parkeringsanlegg under terreng kan ligge utenfor byggegrensene. Minst 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.*~~

§ 8. Støy/forurensing
Boliger og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for høyere veg / trafikkstøynivåer enn de laveste grensene i Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79 og krav angitt i Tekniske forskrifter av 1997 med tilhørende NS 8175, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering,

lydvinduer og lignende slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i ovennevnte rundskriv.
- det felles for boligene kan anvises utendørs oppholdsområder hvor rundskrivets laveste grenseverdi kan tilfredsstilles.
- plan for støybeskyttelsestiltak må foreligge samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.
alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse gis.
Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensninger overskrider grenser anbefalt i SFT-rapport 92:16. Virkninger av luftforurensing på helse og miljøanbefalte grenseverdier. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv Ik - 39/91. Ovenstående erstattes av senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for ovennevnte forhold.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

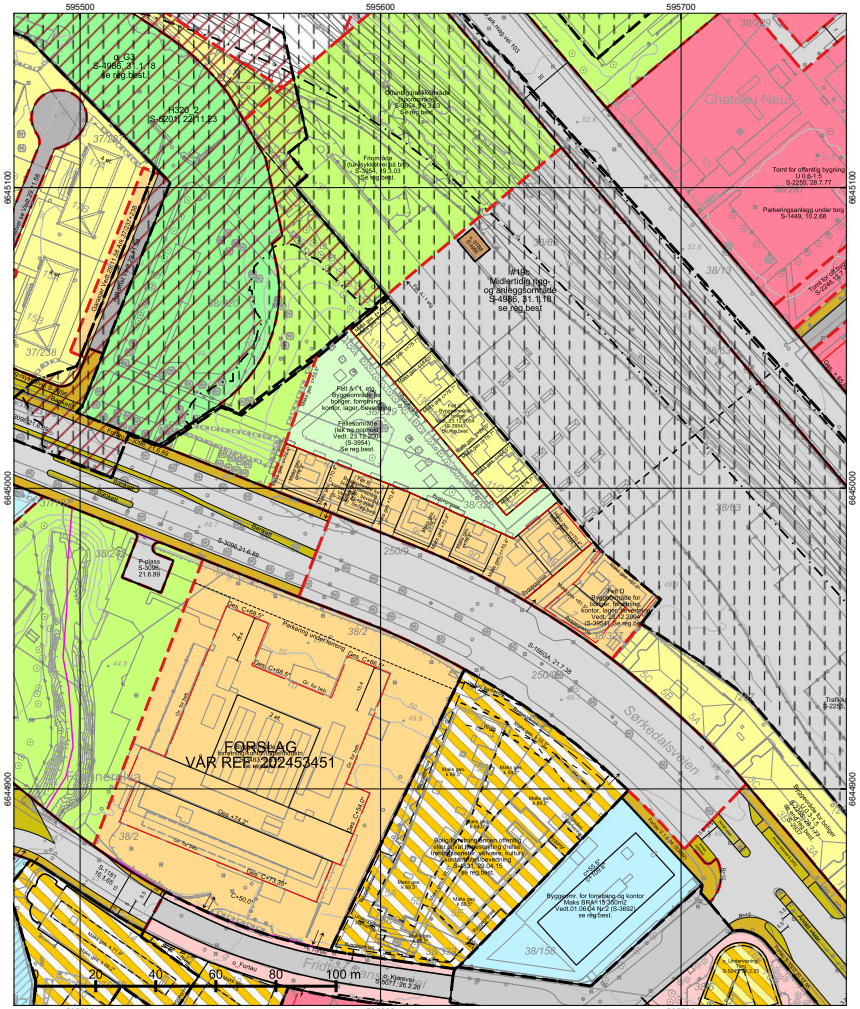
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151987/ 86525392
Deres ref.:
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/328

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151987/ 86525392
Deres ref.:
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/328

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
- 3001 - Grønnstruktur

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

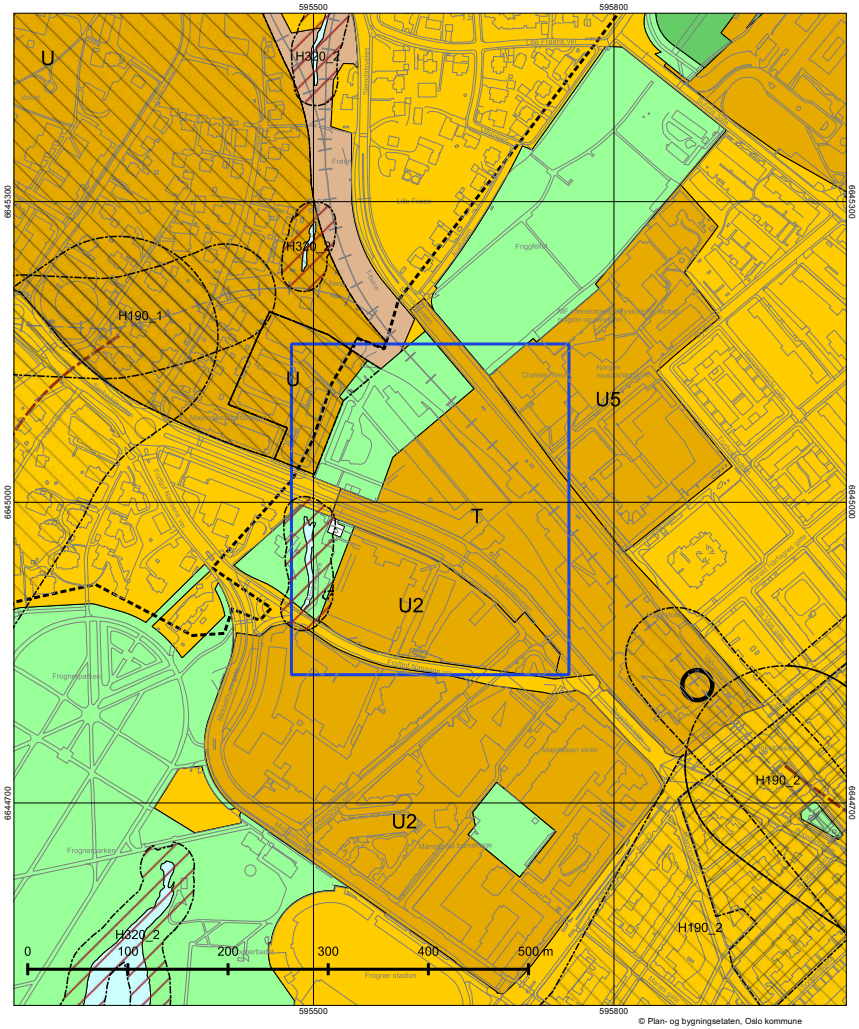
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151987/86525392
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SØRKEDALSVEIEN 9E

Dato: 22.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525392
1912

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 328

Vi viser til bestilling av 20260122 for SØRKEDALSVEIEN 9E.

GNR. 38 BNR. 328

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.2008.

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

2863 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

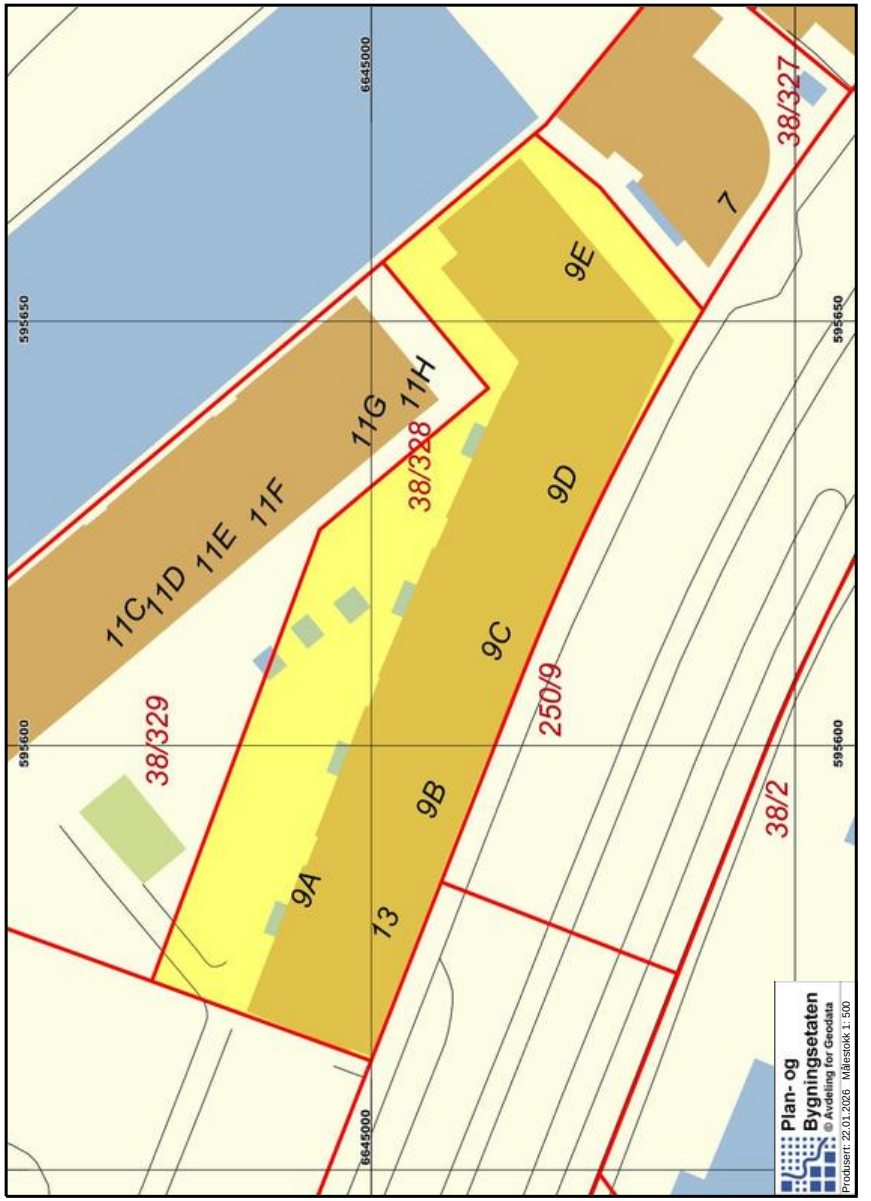
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Dato: 20.04.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201804325-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 7 - 13	Eiendom:	38/320/0/0
Tiltakshaver:	SØRKEDALSVEIEN 9 AS	Adresse:	Postboks 515 Skøyen, 0214 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Sørkedalsveien 7 - 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for på henlagt sak 200407611 - Oppføring av bygg, mottatt 16.04.2018.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.04.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SØRKEDALSVEIEN 9 AS, Postboks 515 Skøyen, 0214 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
arcasa@arcasa.no

Dato: 29 SEPT. 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200407611-139 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 7 - 13	Eiendom:	38/320/0/0
Tiltakshaver:	Sørkedalsveien 9 AS, c/o Naturbetong AS	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

- **Felt B 5**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2009 for hele prosjektet.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30.09.2014**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 200407611-188**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Sørkedalsveien 7-13

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 8-0038/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørkedalsveien 9E 0369 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 328 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no