

Sørkedalsveien 11B



Velkommen til

Sørkedalsveien 11B



Salgsoppgaven produsert 5. februar 2026

Majorstuen/Nye Major

Moderne 4r m/to balkonger, garasje, hybel og heis - Bygg fra 2008 - Varmtvann inkl. - Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	8 990 000,-
Omkostninger	226 130,-
Totalpris	9 216 130,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 174,-
BRA-i	83 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	3
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
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

Meget attraktiv 4r m/etterspurt beliggenhet i populære Nye major på Majorstuen. Leiligheten er gjennomgående og ligger i byggets 5. etg med heis. Moderne bygg og leilighet fra 2008 med meget gode fasiliteter. Det kan bl. a. nevnes to balkonger, en stor sydvestvendt med gode solforhold, garasjeplass i kjeller og egen hybel med mulighet for gode leieinntekter. Hybelen er adskilt fra resten av leiligheten via felles gang, men kan fint innlemmes som en del av resten av leiligheten ved behov.

Her bor man sentralt med "alt" utenfor døren. Colosseum senter ligger rett over veien med bl. a. en av byens beste matbutikker og Vinmonopol. Få minutters gange til T-banen.

Høydepunkter:

- Heis
- Hybel
- Garasjeplass
- Bygg fra 2008
- Varmtvann inkl.
- God planløsning
- Sydvestvendt balkong

Arealer og innhold

BRA-i:	83 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	88 kvm
TBA:	11 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, 3 soverom, 2 kjøkken, 2 bad, stue og innvendig bod.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 11 kvm. Balkong

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

Sørkedalsveien 11b

5. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet












SAMSUNG
BOSCH


























AMSUNG



Informasjon

Sørkedalsveien 11B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0049/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 11B, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 329, snr 49 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helén Mjelde Håvardstun
Signe Victoria Mjelde Flo
Oda Marie Mjelde Grønstøl
Håvard Mjelde Flo

Kjøpesum og omkostninger
8 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
224 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 216 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 229 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 83 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 88 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entre, 3 soverom, 2 kjøkken, 2 bad, stue og innvendig bod.
Total BRA: 83 kvm.

TBA: 11 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
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.

Hybeldel i leiligheten måles til ca 15 m^2.

Solforhold

Selger opplyser om sol på balkongen fra ca. kl. 14 til solnedgang.

Innhold

5. etasje: Stue, 2 kjøkken, 3 soverom, 2 bad, entre og innvendig bod.

Standard

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

Kjøkken 1: Laminat på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Utgang til balkong og skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

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

Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, servantskap og veggmontert wc.

Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap, stoppekran, servant og veggmontert wc.

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

Kjøkken 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og kjøleskap.

Parkering

Garasjeplass i felles parkeringsanlegg medfølger. Garasjeplassen utgjør ideell andel 12/5118 i gnr 338 bnr 2 Oslo kommune, og er en del av Nye Major Parkeringssameie. Vedtekter for sameiet følger vedlagt.

Parkeringsplasser i sameiet er fritt omsettelige/utleibare. 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. 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

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.

Dødsbo: Selger har begrenset kjennskap til eiendommen.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Hybel med inngang fra felles entré.

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.

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

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk kledd med plater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av betong

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: Hoveddel - Overflater og innredning TG2 grunnet fuktmerker i benkeplate.
- Kjøkken: Hoveddel - Avtrekk TG2 grunnet uttrekk til vifte er noe løst.
- Kjøkken: Hybel TG2 grunnet kullfiltervifte.
- Våtrom: Hovedbad - Overflater TG2 grunnet svelleskader nederst på dør lister og dørblad.
- Våtrom: Hovedbad - Membran, tettesjikt og sluk TG2 grunnet alder på tettesjikt.
- Våtrom: Hovedbad - Sanitærutstyr TG2 grunnet manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
- Våtrom: Hybel - Overflater TG2 grunnet svelleskader nederst på listverk.
- Våtrom: Hybel - Membran, tettesjikt og sluk TG2 grunnet alder på tettesjikt.
- Våtrom: Hybel - Sanitærutstyr TG2 grunnet manglende drensåpning fra innebygget sisterne.

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: Hovedbad TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
- Våtrom: Hybel TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer følger med. Det bemerkes at stekeovn muligens defekt/ ikke mulig å rengjøre.
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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et månedlig strømforbruk gjennomsnittlig siste 6 mnd. på ca. 1328,-

Vi gjør oppmerksom på at dette er salg av dødsbo og at selger ikke har opplysninger om strømforbruk utover dette.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 174,- pr. mnd.
Inkluderer: TV og bredbånd (Telia), varmtvann (a-konto), gårdsforsikring, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:
A konto varmt vann 589,00
Internett 241,30
Felleskostnader 4 103,26
Kabel-tv 241,30

Eiendomsskatt

Kr 1 211,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 388 735,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 554 938,- 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

Inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nye Major 2, orgnr. 993 596 019

Om sameiet

Nye Major 2 Sameie består av 136 seksjoner. Nye Major 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993596019, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.
Disponible midler utgjorde pr. 31.12.2024 kr. 2 115 390,-.

Nye Major 2 Sameie eier bygningen i Sørkedalsveien 11 som ligger over bakken, mens U1 og U2 eies av Nye Major Parkeringsselskap. Det er mange felles installasjoner/tekniske anlegg og oppgaver som omfatter både vårt sameie og NM1, NM3 og parkeringsselskapet. Slike felles oppgaver ivaretas gjennom en felles driftsforening hvor NM2 har ett styremedlem.

Av saker som styret og driftsforeningen har hatt til behandling gjennom fjoråret kan nevnes:

* Overvåkning av sameiets økonomi og likviditetssituasjon.
* Kontroll og behandling av sameiets inntekter og kostnader.
* Individuell avregning og betaling av varmtvannsforbruket hvor avregning skjer to ganger årlig. Månedlig betales a-konto beløp basert på stipulert forbruk.
* Oppfølging av HMS i sameiet med vurdering av risikoer og dokumentasjon samt gjennomført vernerunde.
* Det er gjennomført rensing av ventilasjonskanalene i sameiet både i de enkelte seksjoner og felles ventilasjonsanlegg, etter innhenting av tilbud og forhandlinger med tilbydere. Dessverre var det enkelte seksjoner hvor det ikke ble gitt tilgang.
* Det er gjennomført årlig kontroll av sprinkleranlegget i sameiet både i de enkelte seksjoner og i fellesområdene.
* Det er gjennomført rengjøring og spyling av aquadrennene på fellesarealene i gården. Dette i tråd med inngått avtale om årlig rens og spyling av disse.
* Utarbeidelse av årsmøtepapirer, årsregnskap, innkalling og gjennomføring av sameiets årsmøte.
* Oppfølging av avtale og gjennomføring av sommervedlikehold/grøntstell.
* Oppfølging av avtale og gjennomføring av vintervedlikehold.
* Det har blitt gjennomført oppfølging av tidligere kontroll av takene.
* Gjennomgang og oppfølging av årlig el-sjekk.
* Gjennomgang og oppfølging av heiskontroller.
* Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av branndører.
* Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av ledelys.
* Fjerning av gamle og ødelagte sykler fra gården.
* Oppdatering og vedlikehold av sameiets Vibbo sider med mye praktisk informasjon om sameiet og vanlige utfordringer og spørsmål om sameiet og bygget.
* Oppfølging av seksjonseiere som har montert kjøkkenhette med egen motor som ødelegger balansen i ventilasjonsanlegget i sameiet.
* Oppdatering av retningslinjer vedr utflytting av beboere.
* Oppfølging av vedlikehold av uteområdene.
* Oppfølging av sameiets brannalarmanlegg og retting av feilmeldinger og sensorer i leiligheter.
* Oppfølging av renhold i sameiets arealer.
* Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov i sameiet.

Forretningsfører

Obos BBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Det er p.t. ingen fellesgjeld registrert på leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 913,- pr. 30.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et marginalt underskudd på kr 5 540,-. For 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kr 22 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets og garasjeanleggets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79410286

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 542 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt 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:

301/38/329/49:

17.06.2005 - Dokumentnr: 38657 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sporveien AS
Org.nr: 915 070 434
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om kabler, ledninger, kulverter m.m.
Bestemmelse om riving/ombygging av eksisterende bygning og installasjoner.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra gnr.38 bnr.63.
Rettet i medh. av tgl.l.§ 18. 19.11.08 TREJOH/hantov.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 787674 - Erklæring/avtale
Rett til gjensidig bruk av heis/trapperom
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 787674 - Erklæring/avtale
Bruksrett til lek/opphold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 787674 - Erklæring/avtale
Gjensidig bruksrett til lek/opphold
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 787674 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsplass
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 787674 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.2008 - Dokumentnr: 787674 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles stikkledning for avløp
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:329
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.2008 - Dokumentnr: 827100 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/8437

03.12.2009 - Dokumentnr: 926224 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 49
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 84/8449

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 910,-
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. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 172 460,- 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 6. februar 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 11B

Sørkedalsveien 11B

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	17 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	20 min 1.7 km

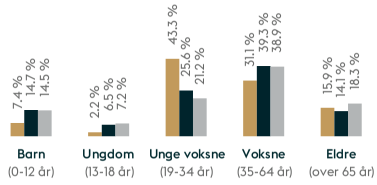
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	5 min 0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 0.5 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.6 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen... 53 barn	10 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...	9 min
EVO Majorstua	1 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	3 min

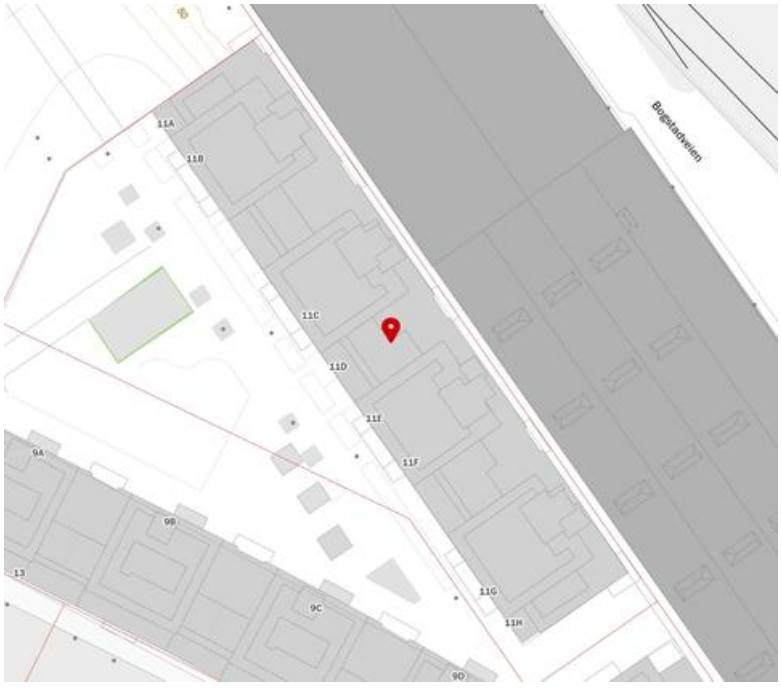
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



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

Sørkedalsveien 11B
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008

BRA: 88 m^2
BRA-i: 83 m^2

Rapportdato: 3.2.2026 (Gyldig til 3.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	9	9	0	3

Supertakst
GNR: 38 BNR: 329 SNR: 49

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Sørkedalsveien 11B
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/39536

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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken: Hoveddel - Overflater og innredning	TG2 grunnet fuktmerker i benkeplate.
Kjøkken: Hoveddel - Avtrekk	TG2 grunnet uttrekk til vifte er noe løst.
Kjøkken: Hybel	TG2 grunnet kullfiltervifte.
Våtrom: Hovedbad - Overflater	TG2 grunnet svelleskader nederst på dør lister og dørblad.
Våtrom: Hovedbad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 grunnet alder på tettesjikt.
Våtrom: Hovedbad - Sanitærutstyr	TG2 grunnet manglende drensåpning fra innebygget sisterne.
Våtrom: Hybel - Overflater	TG2 grunnet svelleskader nederst på listverk.
Våtrom: Hybel - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 grunnet alder på tettesjikt.
Våtrom: Hybel - Sanitærutstyr	TG2 grunnet manglende drensåpning fra innebygget sisterne.

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: Hovedbad	TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Våtrom: Hybel	TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.2.2026

Rapportdato
3.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Henning Johannes Strand Thuland**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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 11B, 0369 Oslo**

Kommunenr: **301**
Seksjonsnr: **49**
Gårdsnr: **38**
Andelsnr:
Bruksnr: **329**
Leilighetsnr:
Festenr:

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

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

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

Yttervegger:
Yttervegger av betong/bindingsverk kledd med plater.

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)
5. etasje	**83**	**83** Romfordeling: Entre, bod, 3 soverom, 2 kjøkken, 2 bad, stue.	**0**	**0**	**11**
Kjeller	**5**	**0**	**5** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**88**	**83**	**5**	**0**	**11**

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.

Hybeldel i leiligheten måles til ca 15 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 8,55 m² med adkomst fra stue.	
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 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong på ca. 2 m² med adkomst fra soverom.	
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**

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2007.	
Entredører 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.	

6.4 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
TG2: Det registreres fukt merker i benkeplate rundt vask.	
Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.	
Kjøkkeninnredning fra Norema med glatte laminerte fronter, helter benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	
Det anbefales å montere komfyrvakt på alle kjøkken som brannsikringstiltak, selv om dette ikke var krav på etableringstidspunktet.	
Det anbefales å montere lekkasjesikring på alle kjøkken som et forebyggende sikkerhetstiltak, selv om dette ikke var et krav ved kjøkkenets etablering.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
TG2: Uttrekk til avtrekksvifte er noe løst.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Anbefaler å reparere/skifte løs utreksdel.

6.5 Kjøkken: Hybel

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 kjøleskap og platetopp Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra med glatte laminerte fronter, heltre/stål benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte over stekesonen.	

Oppsummering av avtrekk	**TG-2**
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.6 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 brannceller 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: 2,54 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?	Nei
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

6.7 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).	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	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?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er etablert i tak på begge bad.	
Stoppekran er plassert i fordelerskap	

6.9 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 entre. Egen strømmåler til hybel.	
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**
TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Mekanisk ventilering via avtrekk på bad og hoved kjøkken. Klaffventiler på yttervegg.	

6.12 Våtrom: Hovedbad



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?	Nei
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 (35 mm) 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. TG2: Det registreres svelleskader nederst på dør lister og dørblad.	

Anbefalte tiltak overflater
Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på dør og lister må skjæres vekk/slipes vekk først.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. 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
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. TGIU: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Hybel



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?	Nei
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 (35!mm) 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.	
TG2: Det registreres svelleskader nederst på listverk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Dør og dørlister bør overflatebehandles med en egnet maling. Svellskader på listverk må skjæres vekk/slipes vekk først.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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**
Påstrykningsmembran ført til klemring i sluk.	
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
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 servant, 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: Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 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

Håvardstun, Helen Mjelde	9578-5993-4-3897958	2026-02-01 11:43:50

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
1. feb. 2026

Oppdragsnummer
8-0049/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 11B, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Helén Mjelde Håvardstun

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. mai 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Henning Thuland

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79782539
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Hybel med inngang fra felles entré.

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

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: 8-0049/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Håvardstun, Helen Mjelde	**2026-02-01**

Identifikasjon

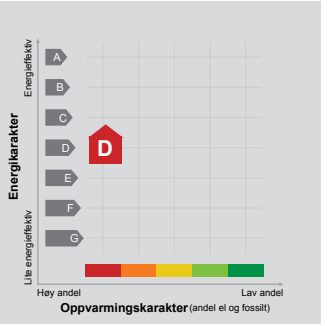
bankID Håvardstun, Helen Mjelde

Signicat

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET NYE MAJOR 2
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796564
Merkenummer	Energiattest-2025-231506
Dato	13.12.2025
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:	84
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 enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørkedalsveien 11C	81796564	H0502	56	0	
Sørkedalsveien 11B	81796564	H0502	49	0	
Sørkedalsveien 11G	81796564	H0502	64	0	
Sørkedalsveien 11F	81796564	H0503	57	0	

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	28 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	201 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 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	10,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,9 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	1,70 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	0,72
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	27.9.2016
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	13 530 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 233 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 530 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	13 530 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 530 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.: 8-0049/26 . Vår ref.: 5922-1-049 Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nye Major 2
Organisasjonsnr:	993596019
Seksjonseier:	Thuland (bo), Henning Johannes Strand
Medeier:	
Leilighetsnummer:	049
Adresse:	Sørkedalsveien 11 B, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	38
Bnr.	329

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79410286.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasjeplass i Nye Major Parkeringssameie. Månedlige utgifter kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det sendes egen giro for garasjeleie. Dersom selger har kjøpt garasjeplass i Nye Major Parkeringssameie, bes megler gi beskjed om plassen skal følge boligen ev. om den skal selges separat samtidig som melding om salg av boligen sendes forretningsfører. Hvis garasjeplassen skal følge boligen, må megler sørge for at kjøper (ny sameier) blir tinglyst som ny hjemmelshaver (12/5118 ideell andel i gnr 338 bnr 2 Oslo). Se parkeringssameiets vedtekter. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av garasjeplassen etter gjeldende priser. Kjøpers e-post adresse og mobilnummer bes oppgitt i eierskiftemeldingen. Styret har utstrakt kontakt med beboerne pr. e-post.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 174,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
^ konto varmt vann	589,00	
Internett	241,30	
Felleskostnader	4 103,26	
Kabel-tv	241,30	

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 121,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	23 913,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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: 22 86 59 47.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ole Christian Venge Tollefsen, e-post: nyemajor2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5922
SAMEIET NYE MAJOR 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYE MAJOR 2

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. april kl. 12:00 og lukker 10. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5922

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYE MAJOR 2

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

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christian Venge Tollefsen og Lill Paulsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vi har også lagt ved årsregnskapet for driftsforeningen som informasjon.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Driftsforeningen regnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret satt til kr 185 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av følgende medlemmer:

Christian Venge Tollefsen, styrets leder, (ikke på valg)

Lill Paulsen, styremedlem, (på valg)

Lena Baardsen, styremedlem, (på valg)

Arild Bjarne Steen, varamedlem, (ikke på valg)

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, (ikke på valg)

Forslag til valg:

Valgkomiteens innstilling til valg/gjenvalg av medlemmer:

Lill Paulsen, styremedlem, (gjenvalg), periode 2025 – 2027 (2 år i.h.t. vedtektene)

Lena Baardsen, styremedlem, (gjenvalg) periode 2025 – 2027 (2 år i.h.t. vedtektene)

Styret vil etter det ha følgende sammensetning hvis årsmøtet velger:

Christian Venge Tollefsen, styrets leder

Lill Paulsen, styremedlem

Lena Baardsen, styremedlem

Arild Bjarne Steen, varamedlem

Benedikte Gjøstøl, varamedlem

Valgkomiteen Nye Major 2 Sameie Oslo, 17. mars 2025

Henrik Tore Dahl, leder

Arnstein Johansen, medlem

Roller og kandidater

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

- Lena Baardsen
- Lill Paulsen

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 avholdt 5 fysiske styremøter samt behandlet en rekke spørsmål på e-post. Det har videre vært omfattende kontakt med sameiere på Vibbo og e-post.

Nye Major 2 Sameie eier bygningen i Sørkedalsveien 11 som ligger over bakken, mens U1 og U2 eies av Nye Major Parkeringssameie. Det er mange felles installasjoner/tekniske anlegg og oppgaver som omfatter både vårt sameie og NM1, NM3 og parkeringssameiet. Slike felles oppgaver ivaretas gjennom en felles driftsforening hvor NM2 har ett styremedlem.

Av saker som styret og driftsforeningen har hatt til behandling gjennom året kan nevnes:

· Overvåkning av sameiets økonomi og likviditetssituasjon.

· Kontroll og behandling av sameiets inntekter og kostnader.

· Individuell avregning og betaling av varmtvannsforbruket hvor avregning skjer to ganger årlig. Månedlig betales a-konto beløp basert på stipulert forbruk.

· Oppfølging av HMS i sameiet med vurdering av risikoer og dokumentasjon samt gjennomført vernerunde.

· Det er gjennomført rensing av ventilasjonskanalene i sameiet både i de enkelte seksjoner og felles ventilasjonsanlegg, etter innhenting av tilbud og forhandlinger med tilbydere. Dessverre var det enkelte seksjoner hvor det ikke ble gitt tilgang.

· Det er gjennomført årlig kontroll av sprinkleranlegget i sameiet både i de enkelte seksjoner og i fellesområdene.

· Det er gjennomført rengjøring og spyling av aquadrenene på fellesarealene i gården. Dette i tråd med inngått avtale om årlig rens og spyling av disse.

· Utarbeidelse av årsmøtepapirer, årsregnskap, innkalling og gjennomføring av sameiets årsmøte.

· Oppfølging av avtale og gjennomføring av sommervedlikehold/grøntstell.

· Oppfølging av avtale og gjennomføring av vintervedlikehold.

· Det har blitt gjennomført oppfølging av tidligere kontroll av takene.

Utarbeidelse av pålegg til sameiere som lagrer gjenstander i fellesområder.

· Gjennomgang og oppfølging av årlig el-sjekk.

· Gjennomgang og oppfølging av heiskontroller.

· Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av branngardiner.

· Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av ledelys.

· Fjerning av gamle og ødelagte sykler fra gården.

· Oppdatering og vedlikehold av sameiets Vibbo sider med mye praktisk informasjon om sameiet og vanlige utfordringer og spørsmål om sameiet og bygget.

· Oppfølging av seksjonseiere som har montert kjøkkenhette med egen motor som ødelegger balansen i ventilasjonsanlegget i sameiet.

· Oppdatering av ringelister ved utskifting av beboere.

· Oppfølging av feilmerkede postkasser.

· Oppfølging av sameiets brannvarslingssystem og retting av feilmeldinger og sensorer i leiligheter.

· Oppfølging av renhold i sameiets arealer.

· Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov i sameiet.

· Det har vært utfordringer med kjøring i gården, noe som ikke er tillatt. Det er nå montert en ny port med egen lås og dette har bedret forholdet da det ikke har vært kjøring i gården etter ny port var på plass.

· Det har vært enkelte tilfeller av husbråk som har medført arbeid for styret. Når synderne blir lokalisert har det blitt sendt formelle advarsler til seksjonseier og dette løser som oftest problemet.

· Oppfølging av søppelsystemet og utbedring av dette ved problemer. Det er en utfordring at enkelte sameiere ikke har evne eller vilje til å følge de retningslinjer som er for anlegget og søppelhåndteringen. Det kastes alt fra plankebiter, metallgjenstander og store pappbiter i systemet. Dette medføre stopp i systemet og at folk kaster søppel på bakken. Dette medfører betydelig unødvendige kostnader for sameiet. Når det avdekkes hvem det er kreves de for kostnadene.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYE MAJOR 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYE MAJOR 2.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GPWKF-LWESJ-73-2E2-8OSEB-CECIE-LTUJK

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: 188.95.xxx.xxx
2025-03-17 17:24:10 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: GPXKF-LWE5J-732E2-8O5EB-CECJE-LTU1K

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.

SAMEIET NYE MAJOR 2
ORG.NR. 993 596 019, KUNDENR. 5922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 170 074	4 920 289	5 274 470	5 466 000
Andre inntekter	3	44	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 170 118**	**4 920 289**	**5 274 470**	**5 466 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 085	-26 085	-26 000	-26 000
Styrehonorar	5	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-14 707	-14 497	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-226 360	-215 265	-228 000	-239 000
Konsulenthonorar	7	-8 865	-5 213	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-634 210	-796 571	-735 000	-600 000
Forsikringer		-390 329	-323 648	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-797 809	-658 228	-794 000	-815 000
Kostnader sameie	13	-179 037	-134 515	-120 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-762 519	-728 465	-730 000	-770 000
Andre driftskostnader	10	-2 052 277	-1 928 565	-2 068 000	-2 183 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 277 198**	**-5 016 050**	**-5 271 000**	**-5 444 000**
DRIFTSRESULTAT		**-107 080**	**-95 761**	**3 470**	**-22 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	101 609	81 350	0	0
Finanskostnader	12	-68	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**101 541**	**81 350**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-5 540**	**-14 412**	**3 470**	**22 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 540	-14 412		

SAMEIET NYE MAJOR 2
ORG.NR. 993 596 019, KUNDENR. 5922

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	229 145	233 867
SUM ANLEGGSMIDLER		**229 145**	**233 867**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 919	6 094
Forskuddsbetalte kostnader		459 570	452 487
Driftskonto OBOS-banken		253 697	264 734
Sparekonto OBOS-banken		1 730 745	1 670 374
SUM OMLØPSMIDLER		**2 452 931**	**2 393 689**
SUM EIENDELER		**2 682 076**	**2 627 556**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 344 535	2 350 075
SUM EGENKAPITAL		**2 344 535**	**2 350 075**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		132 289	81 990
Leverandørgjeld		195 172	185 265
Energiavregning	14	10 080	10 226
SUM KORTSIKTIG GJELD		**337 541**	**277 481**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 682 076**	**2 627 556**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	118 207	138 707

Oslo 2025
Styret i Sameiet Nye Major 2

Ole Christian Venge Tollefsen Lena Baardsen Lill Anne Paulsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 424 386
Kabel- TV	586 568
Internett	159 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 170 074**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	44
SUM ANDRE INNTEKTER	**44**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-26 085
SUM PERSONALKOSTNADER	**-26 085**

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 185 000.

I tillegg har styret fått dekket bespisning for kr 13 251, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 707.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 865
SUM KONSULENTHONORAR	**-8 865**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-189 552
Drift/vedlikehold VVS	-15 047
Drift/vedlikehold heisanlegg	-209 284
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-183 138
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-634 210**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-797 809
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-797 809**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-194 296
Andre fremmede tjenester	-9 133
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 251
Andre kontorkostnader	-4 106
Kontingenter, se note 15	-1 826 831
Bank- og kortgebyr	-4 661
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 052 277**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	63 080
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	137
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 041
Andre renteinntekter	3 351
SUM FINANSINNTEKTER	**101 609**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-68
SUM FINANSKOSTNADER	**-68**

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 937/5118 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.

NOTE: 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-104 292
SUM INNTEKTER	**-104 292**

KOSTNADER

Strøm	100 932
SUM KOSTNADER	**100 932**

Oppgjørskonto	8 388
Uoppgjorte avregninger	-15 108
SUM ENERGIAVREGNING	**-10 080**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15
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.

NYE MAJOR DRIFTSFORENING
ORG.NR. 995 963 620, KUNDENR. 7018

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 877 791	3 724 176	3 724 000	4 086 600
Andre inntekter	3	100 000	0	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 977 791**	**3 724 176**	**3 724 000**	**4 086 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-24 675	-24 675	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-9 279	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-48 600	-46 220	-50 000	-53 000
Konsulenthonorar		0	-8 425	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-984 281	-946 594	-975 000	-991 000
Kommunale avgifter	8	-651 701	-597 885	-650 000	-747 500
Energi/fyring		-1 290 418	-1 416 780	-1 150 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	9	-782 345	-817 617	-835 000	-868 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 967 342**	**-4 042 475**	**-3 889 675**	**-4 040 575**
DRIFTSRESULTAT		**10 449**	**-318 299**	**-165 675**	**46 025**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 077	2 614	0	0
Finanskostnader	11	-1 764	-1 266	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**313**	**1 348**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**10 762**	**-316 951**	**-165 675**	**46 025**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-268 672		
Udekket tap		0	-48 279		
Reduksjon udekket tap		10 762	0		

NYE MAJOR DRIFTSFORENING
ORG.NR. 995 963 620, KUNDENR. 7018

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 414	68
Forskuddsbetalte kostnader		5 543	5 344
Energiavregning	12	93 980	68 277
Driftskonto OBOS-banken		393 717	485 490
Sparekonto OBOS-banken		269	260
SUM OMLØPSMIDLER		**494 923**	**559 440**
SUM EIENDELER		**494 923**	**559 440**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-37 518	-48 279
SUM EGENKAPITAL		**-37 518**	**-48 279**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		532 441	607 719
SUM KORTSIKTIG GJELD		**532 441**	**607 719**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**494 923**	**559 440**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2025
Styret i Nye Major Driftsforening

Ole Christian Venge Tollefsen Arne Kjeldsen Tom Erlandsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 253 261
Seksjonert lokale	1 624 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 877 791**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kapitalinnkalling	100 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**100 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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 175 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-16 408
Drift/vedlikehold elektro	-26 454
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-100 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-501 453
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 594
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-280 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-984 281**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-651 701
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-651 701**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 428
Lyspærer og sikringer	-1 103
Vaktmestertjenester	-729 907
Snørydding	-20 385
Andre kontorkostnader	-720
Telefon u/mva	-4 185
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-2 092
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-782 345**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 145
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-68
SUM FINANSINNTEKTER	**2 077**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 764
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 764**

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-210 390
SUM INNTEKTER	**-210 390**

KOSTNADER

Administrasjon	119 492
Strøm	200 000
Oppgjørskonto	-34 492
Periodisert kostnad Techem neste oppgjør	19 370
SUM KOSTNADER	**304 370**

SUM ENERGIAVREGNING	**93 980**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Andel BN7018	99 145	0
Andel BO7018	0	0
Udekket tap andel BN7018	-136 663	-16 754
Udekket tap andel BO7018	0	-31 525
SUM EGENKAPITAL	**-37 518**	**-48 279**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Det vil bli krevd inn ekstra kapital i 2025 for å dekke opp det udekkede tapet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.04.25
Selskapsnummer: 5922 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYE MAJOR 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christian Venge Tollefsen og Lill Paulsen er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Lena Baardsen
- ☐ Lill Paulsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NYE MAJOR 2

Organisasjonsnummer: 993596019
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. april kl. 12:00 til 10. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43.

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:
Sondre K. Steigen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Christian Venge Tollefsen og Lill Paulsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Vi har også lagt ved årsregnskapet for driftsforeningen som informasjon.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret satt til kr 185 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styret består i dag av følgende medlemmer:

Christian Venge Tollefsen, styrets leder, (ikke på valg)

Lill Paulsen, styremedlem, (på valg)

Lena Baardsen, styremedlem, (på valg)

Arild Bjarne Steen, varamedlem, (ikke på valg)

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, (ikke på valg)

Forslag til valg:

Valgkomiteens innstilling til valg/gjenvalg av medlemmer:

Lill Paulsen, styremedlem, (gjenvalg), periode 2025 – 2027 (2 år i.h.t. vedtektene)

Lena Baardsen, styremedlem, (gjenvalg) periode 2025 – 2027 (2 år i.h.t. vedtektene)

Styret vil etter det ha følgende sammensetning hvis årsmøtet velger:

Transaksjon 09222115557543941510 Signert CVT, LP, SKS2

Christian Venge Tollefsen, styrets leder

Lill Paulsen, styremedlem

Lena Baardsen, styremedlem

Arild Bjarne Steen, varamedlem

Benedikte Gjøstøl, varamedlem

Valgkomiteen Nye Major 2 Sameie Oslo, 17. mars 2025

Henrik Tore Dahl, leder

Arnstein Johansen, medlem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lena Baardsen (33 stemmer)
Lill Paulsen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lena Baardsen
Lill Paulsen

Transaksjon 09222115557543941510 Signert CVT, LP, SKS2

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 Sameie 2
Husordensregler

1. Ta hensyn til dine naboer og medbeboere. Hold ditt område ryddig og representabelt.

2. Det skal være rolig i alle leiligheter mellom kl 23 og 07. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse skal dette helst varsles minst 24 timer i forveien.

3. Det skal helst være stille på utearealer og balkong etter kl 22.

4. Det er kun tillatt med gass- og elektrisk grill på grunn av brannfare og hensyn til andre beboere.

5. Blomsterkasser og andre gjenstander skal henges på innsiden av balkongen av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.

6. Ved oppheng av fastmonterte markiser på balkonger skal type, leverandør og farger godkjennes av styret.

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

8. Det er ikke tillatt å henge opp parabolantenner eller andre gjenstander på utvendig fasade av bygget uten eksplisitt og skriftlig godkjennelse fra styret.

9. Skader på fellesområder erstattes av den enkelte beboer.

10. Oppheng av informasjon og lapper skal foregå via styret, fortrinnsvis på informasjonstavlene.

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

12. Barnevogner tillates i oppganger hvis de ikke sperrer rømningsveier. Sykler skal plasseres i sykkelrom. Fellesarealer skal holdes ryddig. Ting som sperrer rømningsveier fjernes uten varsel.

13. Postkasseskilter bekostes av eier og kan bestilles gjennom posten.

14. Sameiet skal holde minimum én brannøvelse pr år. Øvelsen tas sammen med brannvesen hvis mulig

Til deg som vurderer å selge eller kjøpe leilighet i sameiet Nye Major 2.

Styret for Nye Major 2 legger vekt på å ha et godt samarbeid med alle sameiere, slik at sameiet kan være et godt sted å bo, samtidig som leilighetenes verdi blir ivaretatt.

Nye Major 2 har, som andre veldrevne sameier, egne vedtekter og husordensregler.

Av disse bestemmelsene følger det blant annet hvordan den enkelte sameier skal forholde seg når det gjelder hel eller delvis utleie av sin leilighet og merking av postkasser.

Utleie

Sameiers plikt til å informere sameiets styre.

Sameiere, som leier ut hele eller deler av sin leilighet, skal informere styret for Nye Major 2 om leietakerens navn, telefonnummer og epost-adresse. Denne informasjonen kan sendes pr epost til styretnyemajor2@gmail.com, eller med brev til Sameiet Nye Major 2, v/Obos eiendomsforvaltning, Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo

Sameiers plikt til å informere sin leietaker.

Sameier skal påse at leietaker forstår og til enhver tid retter seg etter de bestemmelser som gjelder for blant annet avfalls- og søppelhåndtering, ro på kvelds- og nattestid, merking av postkasser og hensetning av ting i fellesareal.

Merking av postkasser

Alle postkasser skal være merket med samme type skilt og skrift som ble benyttet da nye postkasser ble installert i 2012.

Ønsker sameier eller dennes leietaker å skifte postkasseskilt, skal vedkommende ta direkte kontakt med sameiets leverandør.

Kontaktinformasjon:

Skiltservice AS

Oredalsveien 94, 1613 Fredrikstad. Tlf 95821268 E-post: trond@skiltservice.com

VEDTEKTER
for
Sameiet Nye Major 2

fastsatt av sameiermøtet den 23.10.2008
Endret sameiermøtet 25. april 2012
Endret sameiermøte 8. april 2013
Endret sameiermøte 9. april 2015
Endret årsmøte 12. april 2018

§ 1
Eiendommen -formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr38 bnr 329 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 136 boligseksjoner.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Styret skal før innflytting informeres om nye leietakere. Informasjonen skal inneholde navn, telefon og e-post og e-post til leietaker(e). Den enkelte seksjonseier pålegges en informasjonsplikt vis å vis styret.

§ 4
Rett til bruk

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5
Utvendige fellesarealer

Uteoppholdsarealer tilknyttet Sameiet Nye Major 1 , Sameiet Nye Major 2 og Sameiet Nye Major 3 skal benyttes felles av boligene i sameiene og kostnader fordeles i henhold til bebygget boligarealareal i tråd med inngått avtale om kostnadsfordeling.

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

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

§ 8
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til kabel-tv fordeles med en stk pris pr boligseksjon.
Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av seksjonseierårsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Dersom en seksjonseier nyttiggjør seg av sameiets forsikring blir den til enhver tid gjeldende egenandel å belaste seksjonseier.

Dersom seksjonseier eller den som seksjonseier har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig, i tillegg til å betale egenandelen.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

Bodene i underjordisk parkeringsanlegg (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Fordeling av kostnader ved forsikringsskader :
Dersom en seksjonseier nyttiggjør seg av sameiets forsikring blir den til enhver tid gjeldende egenandel å belaste seksjonseier
Dersom seksjonseier eller den som seksjonseier har latt disponere seksjonen har opptrådt grovt uaktsomt i forbindelse med skade, kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig, i tillegg til å betale egenandelen

Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for at seksjonens branntekniske installasjoner holdes i forskriftsmessig stand. Ved frakopling eller annen manipulering av brannsensor settes hele byggets brannsikkerhet i fare. All frakopling vil bli registrert og seksjonseier plikter uten opphold å sørge for at seksjonen igjen kobles til felles anlegg

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. § 9. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Seksjonseiers/leietakers ansvar for påløpte kostnader grunnet brudd på husordensregler eller vedtekter.
Seksjonseier er til enhver tid ansvarlig for bruken av sin seksjon. Det gjelder enten denne selv bebor sin seksjon, om denne er utleid eller utlånt. Også skade påført fellesarealer av enhver besøkende som seksjonseier, leietakere eller andre som seksjonseier har gitt adgang til seksjonen, er seksjonseiers ansvar.
Kostnader, administrative eller relatert til reparasjoner, påløpt grunnet brudd på sameiets vedtekter eller ordensregler og som krever oppfølging og tiltak fra sameiet, vil bli belastet seksjonseier. Eksempler er husbråk som medfører brevskriving og klager fra styret og forretningsfører, feil bruk av fellesareal, søppelanlegg etc.

Fører en seksjonseiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet.
Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 13
Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Valgkomiteen består av tre medlemmer valgt av årsmøtet for et år. Medlemmene må være seksjonseiere i Sameiet Nye Major 2. Valgkomiteen trer sammen i god tid før årsmøtet og fremmer skriftlig forslag om styremedlemmer.
Valgkomiteen velges av årsmøtet etter forslag fra styret.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Årsmøtet
Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

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

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

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 15
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har 1 stemme hver.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet.

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 11.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 18
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§19
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 20
Parkering

I forbindelse med regulering og fradeling av eiendommen gnr 38 bnr 329 i Oslo kommune er det stilt vilkår om at eiendommen skal ha bruksrett til 92 parkeringsplasser på gnr 338 bnr 2 til nytte for boligene. Det er ihht offentligrettslig krav tinglyst bruksrett til 92 parkeringsplasser på gnr 338 bnr 2 som sikkerhet for dette.

I forbindelse med salg av boliger/seksjoner på gnr 38 bnr 329 er det imidlertid kun oppnådd salg av til sammen 67 parkeringsplasser til fremtidige boligeiere på eiendommen. De øvrige 25 parkeringsplasser er således udisponerte pr avtaletidspunktet og eies av Sørkedalsveien 9 AS. Sørkedalsveien 9 AS ønsker å overføre eierskapet til disse 25 parkeringsplassene til et selskap som vil drive utleie av bolig, næringslokaler og parkeringsplasser innenfor prosjektet Nye Major.

Det er den 23.10.08 inngått avtale mellom eier av gnr 38 bnr 329, seksjon 1-136 som bruksrettshaver og eierne av gnr 338 bnr 2 i Oslo kommune som tjenende eiendom vedrørende anvendelse av tinglyst bruksrett;

Gnr 38 bnr 329, seksjon 1 –136 aksepterer herved som bruksrettshaver følgende presisering av de privatrettslige sider av den tinglyste bruksrett som en evigvarende begrensning på sin bruksrett;

1. Eier av de parkeringsplassene avsatt til boligformål i regulering som ikke er solgt til individuelle boligeiere i prosjektet eller Borettslaget Nye Major, kan evigvarende og fritt benytte disse plassene som del i egen utleievirksomhet (parkering, bolig, næring).
2. Gnr 38 bnr 329 fraskriver seg enhver innløsningsrett til de plasser som til enhver tid eies av Sørkedalsveien 9 AS eller dets rettsetterfølgere.
3. Seksjoner på gnr 38 bnr 329 og gnr 38 bnr 327 som ikke har kjøpt parkeringsplass, har dog rett til å leie ledige parkeringsplasser på gnr 338 bnr 2 som av utleier ikke anses som nødvendig for dennes utleievirksomhet.

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 til ledige plasser forutsetter at det gis skriftlig melding på forhånd til Sørkedalsveien 9 AS, dets rettsetterfølgere eller den selskapet utpeker.

§ 21
Endringer i vedtektene

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

§ 22
Generelle plikter

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

Oslo 23.10.08

Daniel Kjørberg Siraj **(s)**
Møteleder

Stig Hvinden **(s)**
Protokollvitne

Hans Petter Styrevik **(s)**
Protokollvitne

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. Uteareal 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.

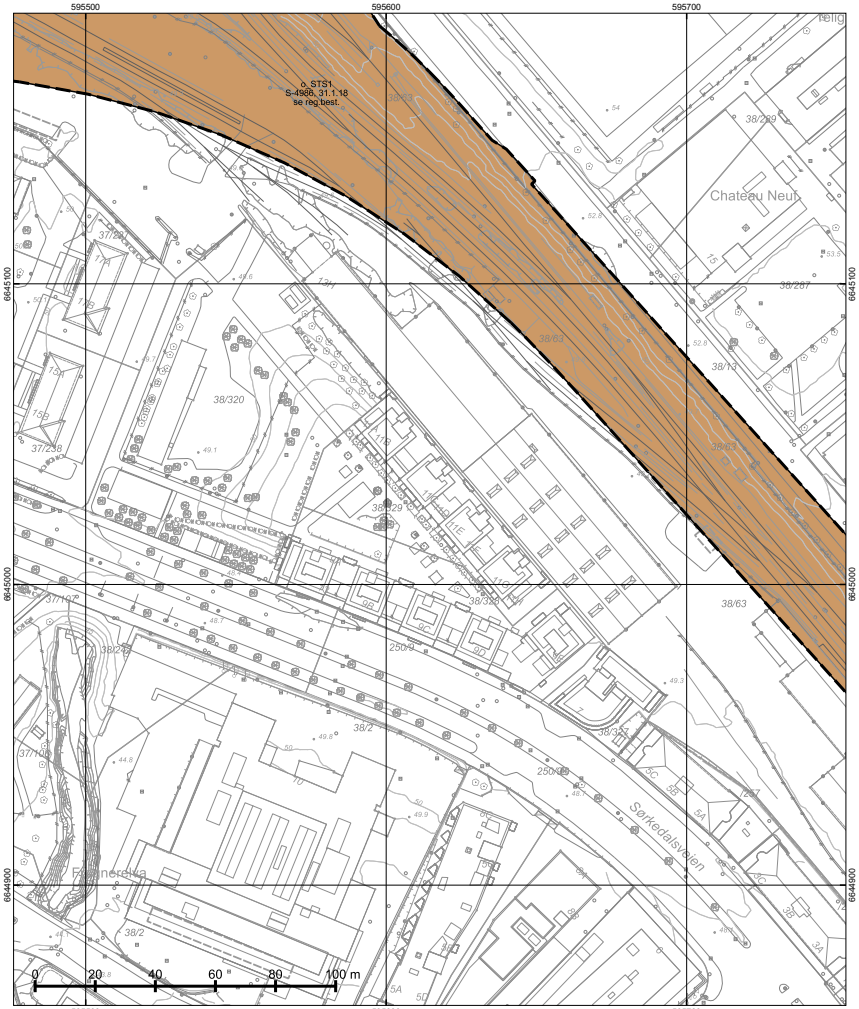
§ 6. Friområde: park, turveg, atkomst og turvei i bro over sporområde
Arealer som er regulert til friområde skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplanting. Område avsatt til friområde skal gi plass til mulig turvegtrasé fra Frognerparken til Tørteberg. Ved innsending av utomhus-plan som skal vise 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: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

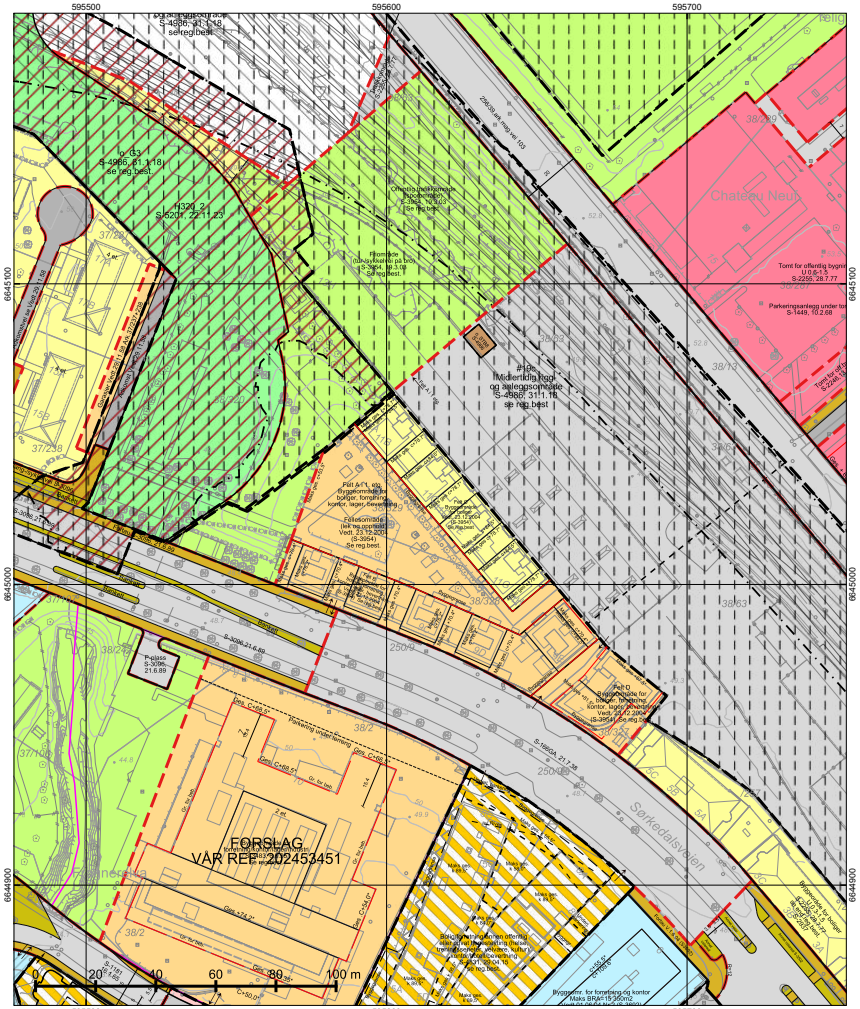
Reguleringskart

– 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: 152277/ 86525747
Deres ref.:
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/329

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: 28.01.2026
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: 152277/ 86525747
Deres ref.:
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/329

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

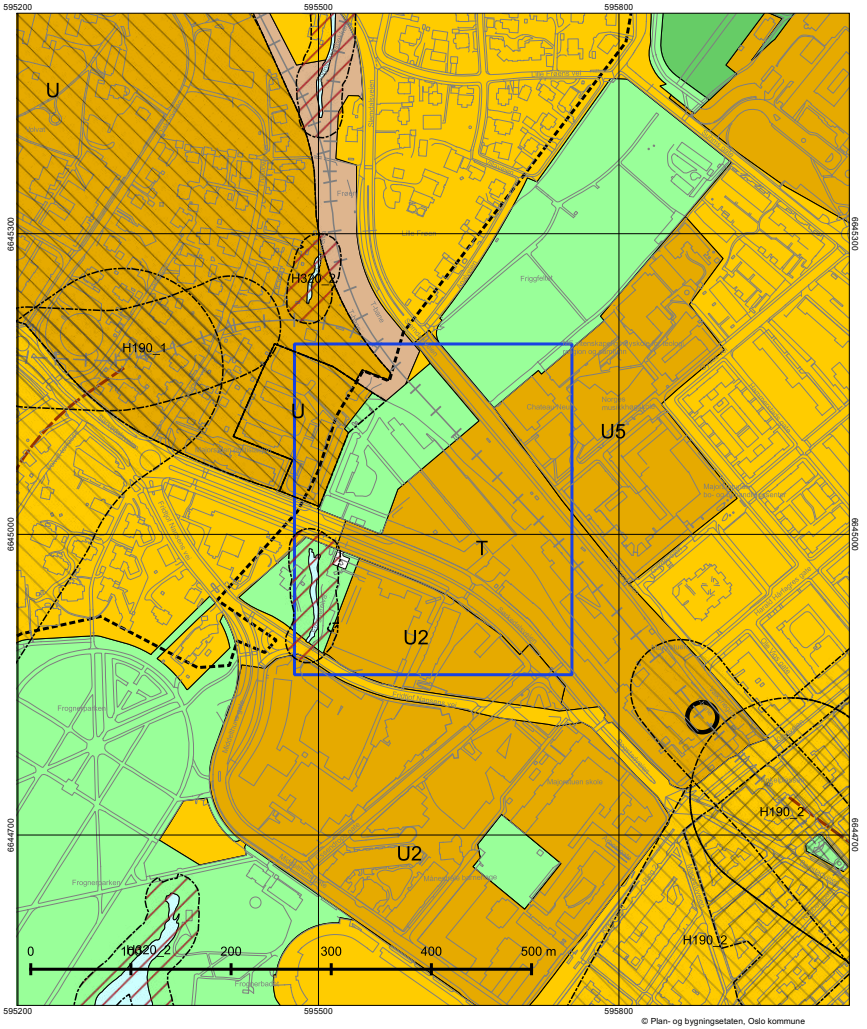
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
- 3001 - Grønnstruktur

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- 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
- Begrensing av byområde (ytre/indre)
- 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: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152277/86525747
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

S-5201

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud

Vedtaksdato: 22.11.2023
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 202200488
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, strekningen Majorstuen - Madserud

Kartnummer: UTI-202200488, 09.06.2022, revidert 05.06.2023.
Gnr. 36, bnr. 3, m.fl.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for tunnel for Fornebubanen mellom Majorstuen og Madserud. Reguleringsplanen erstatter deler av reguleringsplan S-4986, Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen. Vedtatt 31.01.2018.

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket UTI-202200488 datert 09.06.2022 revidert 27.04.2023.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

- T-baneanlegg skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.
- Det skal benyttes materiale med høy arkitektonisk kvalitet i synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer, støyskjermer og lignende.
- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved elveflom.
- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.
- T-baneanlegg skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

2.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

2.3 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som er beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

2.4 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan/landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad. Tiltak ved elvekryssinger skal planlegges detaljert for å hindre skade i elveløpet. Tiltakene skal vises på rigg- og marksikringsplanen, og beskrives i tiltaksplanen for forurenset grunn.

2.5 Utomhusplan

For T-banetiltaket skal det utarbeides en utomhusplan for arealer som blir berørt. Planen skal inngå i grunnlaget for rammesøknad. Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og utforming av arealer benyttet utenfor Sporveiens eiendom under anleggsfasen: gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, avkjørsler, støyskjerm, støttemurer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan, 0,5 meter, som viser framtidig terreng som heltrukne koter og eksisterende terreng som stiplete koter. Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann/flomvei vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som sluk, trapper, samt ved topp/bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Areal for snøopplag.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering.

2.6 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen. Uttalelser fra berørte bydeler, Statens vegvesen og Sporveien til plan for anleggsfasen skal foreligge. Plan for anleggsfasen skal foreligge ved innsendelse av rammesøknad, sammen med uttalelsene.

Grunnvannstand og rystelser/vibrasjoner skal overvåkes i anleggsperioden.
Det skal arbeides med rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Dersom det har oppstått skade på bebyggelse under anleggsperioden, skal skaden utbedres etter endt anleggsfase. Arbeidet på verneverdig bebyggelse skal godkjennes og utføres i samarbeid med Kulturminnemyndigheter.

Etter endt anleggsfase må terreng, gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jf. pkt. 2.5 og 5.1.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for bygge- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med mer.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traséene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær, inkludert stabiliseringstiltak og forlengelse av kulvert/oppføring av mur.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner, luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det skal utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg og kabler og ledninger.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

2.7 Fossilfri anleggsgjennomføring

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2.8 Støy og vibrasjoner med videre

2.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Statlig retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 kapittel 6, skal legges til grunn sammen med veileder, M-2061 kapittel 6, for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang.

Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

- Beregninger av støyende hovedaktiviteter i anleggsfasen med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
- Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
- Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om alternativt opphold/erstatningsboliger.

2.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.

For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2021 kapittel 2, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C, tabell 5 for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opptil 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av

tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

2.9 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan, jf. pkt. 2.3.

2.10 Frisikt

Innenfor planområdet skal frisikt ivaretas i henhold til Gatenormal for Oslo.

3 Bestemmelser til nivåer/arealformål

3.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, ventilasjonssjakter, trykkavlastning, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., samt nødvendige konstruksjoner og installasjoner som strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc. Mindre justeringer av sporgeometri, tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates.

3.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. § 12-5 NR. 1)

3.2.1 Boligbebyggelse, felt B

For felt B skal Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen), og senere revisjoner gjelde.

3.2.2 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse, felt BG

Innenfor angitte byggegrenser tillates det oppført en garasje på maksimalt 70 m² BYA for inntil 4 parkeringsplasser, og med mønehøyde inntil 4 meter. Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

3.2.3 Boligbebyggelse, felt B2

Innenfor feltet tillates parkering og etablering av ladere for El-biler.
Innenfor angitt byggegrense tillates oppført bod med mønehøyde inntil 4 meter. Bod må konstrueres med åpen fundamentering som ikke er til hinder for flomvei som følger f_SKV mot Frognerelva. Flomvann må kunne passere under boden på atkomstveiens overflate.
Alle tiltak innenfor feltet skal godkjennes av Sporveien. Ved søknad om tiltak skal slik godkjenning vedlegges.

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

3.2.4 Kjøreveg, felt f_SKV og o_SKV

Feltet f_SKV er felles avkjørsel for gnr. 37 bnr. 174, 231, 283 og 301.

Det skal sikres at rømningsvei fra tunnel har fri passasje frem til Thaulows vei.
Felt o_SKV skal være offentlig kjørevei.

3.2.5 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg med nødvendige konstruksjoner og installasjoner. Mindre justeringer av sporgeometri innenfor reguleringsformålet tillates.

GRØNNSTRUKTUR
3.2.6 Blå/grønnstruktur

Området skal opparbeides i henhold til utomhusplan, ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1.

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE
3.2.7 Naturområde i sjø og vassdrag

Ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1 avsnitt 5.

4 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

Området er vurdert som faresone for skred. Tiltak innenfor sonen skal vurderes i detaljprosjekteringen. Det skal gjennomføre stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet. Etablering av mur, som stabiliserende tiltak, tillates. Det må på intet tidspunkt lagres masser innenfor faresonen.

Før anleggsarbeidet kan starte opp må det utføres grunnundersøkelser og detaljerte stabilitetsvurderinger iht. NVE-veileder for å sikre områdestabilitet.

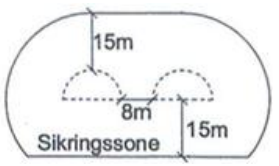
4.2 Faresone flomfare (H320)

Innenfor sone H320_1-2 må bebyggelse og anlegg utformes med tilstrekkelig sikkerhet mot flom, inkludert sikkerhetsmarginer for flomnivåer. Fornebubanen skal sikres mot 1000-årsflom iht. sikkerhetsklasse F3 og etter til enhver tid gjeldene klimapåslag.

4.3 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS/Fornebubanen. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra utside tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på figur 1. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene.



Figur: Teoretisk tverrsnitt, tunnel og sikringssone.

5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #1

Bestemmelsesområde #1 kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften som anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer.

Tiltakshaver er ansvarlig for at de midlertidige anleggsområdene sikres ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten, herunder offentlige samferdselsanlegg, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal istandsettes med samme utforming og standard som ved oppstart av anleggsarbeidene.

De kantsonene langs Frognerelva hvor det har blitt gjort inngrep må revegeteres, inkludert plante trær, og i videre fremtid få utvikle seg fritt. Det skal brukes stedegne norske arter. Fremmede arter skal ikke spres eller gjenplantes.

Det må i videre detaljering av anleggsgjennomføring sørges for miljøforsvarlig anleggsgjennomføring ved nærføring til Frognerelva.

5.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor området tillates det å etablere mur mot fylling for utgående spor eller en forlengelse av eksisterende kulvert i Frognerelva.

5.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor området tillates det å etablere støttemur og støyskjerm. Terrengendring tillates.

5.4 Bestemmelsesområde #4

Bod tillates reetablert innenfor #4 med inntil 4m2.

6 Juridiske linjer

6.1 Støttemur og støyskjerm

Det tillates oppføring av støttemurer som følge av tiltaket.
Det skal oppføres støyskjerm som er nødvendig mot støy fra T-banen.

6.2 Bebyggelse som forutsettes fjernet

Thaulows vei 4B og 6 er angitt som bygninger som er forutsatt revet.

7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før tiltaket igangsettes

- Ved stenging av Thaulows vei i anleggsperioden, nord for åpen byggegrop, skal det være opparbeidet en kjørevei med separat anlegg for myke trafikanter mellom Thaulows vei og Diakonveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før anlegget tas i bruk

- Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet.
- Nødvendige støttemurer og støyskjermer skal være opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.11.2023, sak 390/23.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SØRKEDALSVEIEN 11B

Dato: 28.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525747
1925

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 329

Vi viser til bestilling av 20260128 for SØRKEDALSVEIEN 11B.

GNR. 38 BNR. 329

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.2008.

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

2542 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

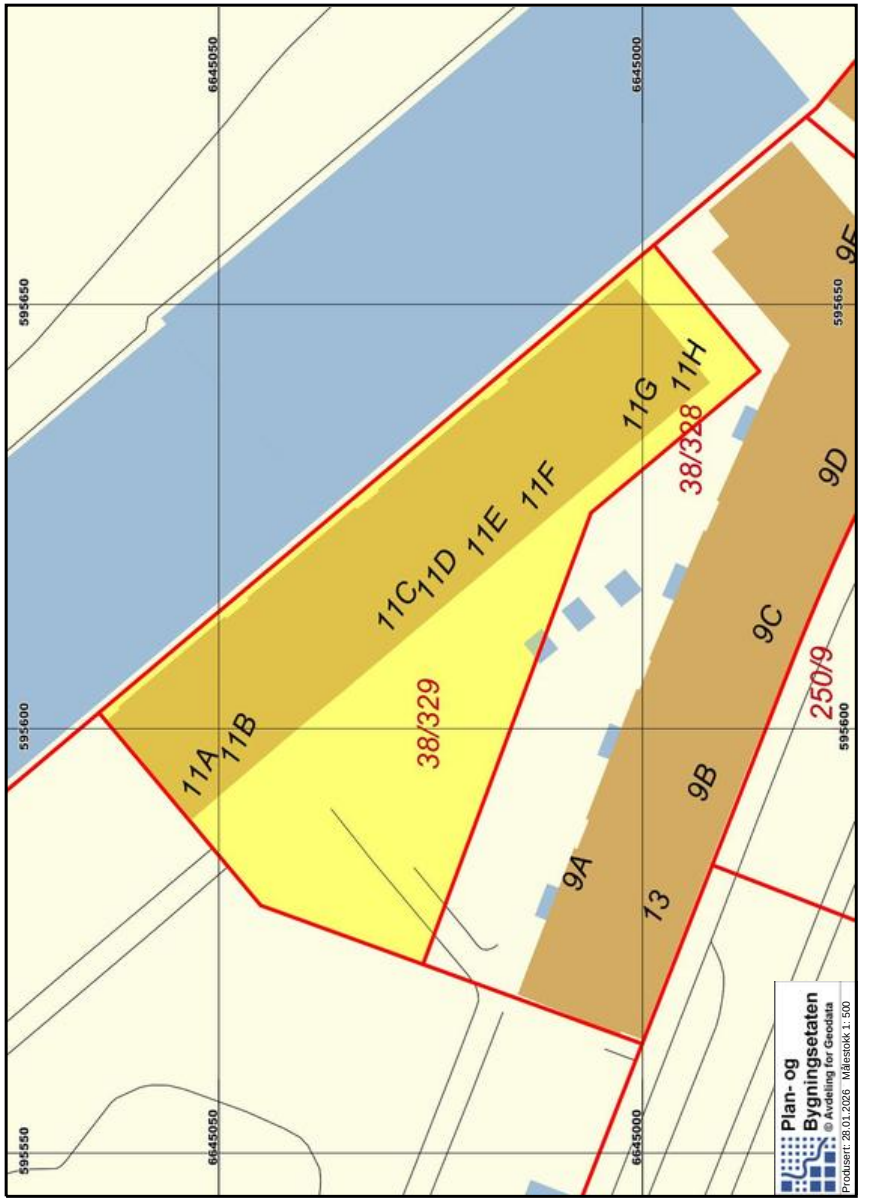
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

KOPI

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

Dato: 10 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-157 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 C1 og C2.**

Det forutsettes at det er gitt driftstillatelse for heis.

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.

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 4, Barnehage

Sigmund Omang
Enhetsleder

p.p. 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

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

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

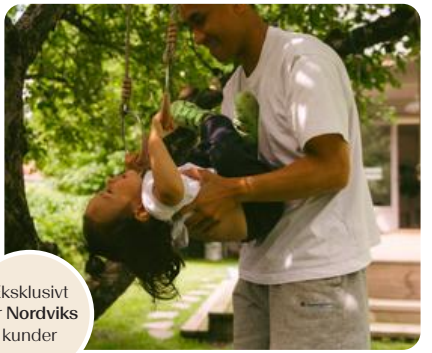
Kontakt

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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: 8-0049/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørkedalsveien 11B 0369 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 329, snr 49 (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