NORDVIK

Sørkedalsveien 11G

1 soverom | 41 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sørkedalsveien 11G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
56	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker og arealeffektiv 2-roms | Solrik balkong med utsikt | Heis | Mulighet for kjøp av garasjeplass* | Sentralt

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**141 090,-**
Totalpris	**5 741 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 620,-**
BRA-i	**41 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

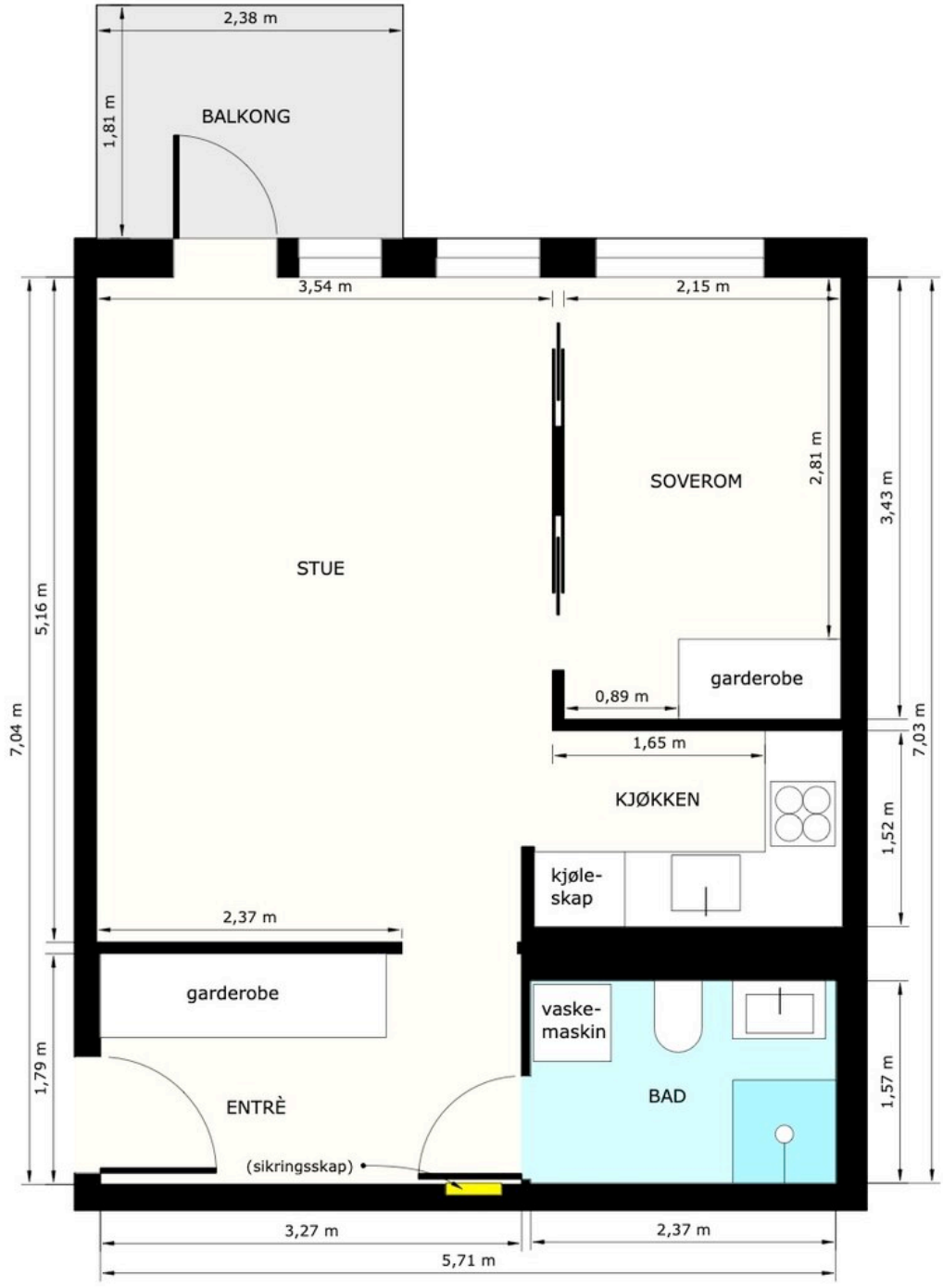
Martin Ruud v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Sørkedalsveien 11G! En innbydende leilighet med mulighet for kjøp av garasje. Boligen fremstår luftig med store vindusflater, god takhøyde og rikelig med naturlig lys. Her får du en attraktiv bolig med en fin kombinasjon av funksjonalitet og atmosfære.

- Høyt og fritt i 7.etasje med heis
- Balkong på 4 kvm med fin utsikt og gode solforhold
- Vender mot rolig bakgård
- Takhøyde på 2,55m
- Lave felleskostnader med varmtvann inkl.
- Arealeffektiv planløsning fordelt over 41 kvm
- Gode oppbevaringsmuligheter med kjellerbod på 5 kvm
- Nyere bygg fra 2008 med grønne og frodige fellesarealer
- Direkte nærhet til "alt" av servicetilbud
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Rett ved Frognerparken

Planløsning

7. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm

SØRKEDALSVEIEN 11G
7.ETG



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.




































evo
evo
9
A
evo
TREN
05-24
ALLE
DAGER



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0314/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 11G, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 329, snr 95 (ideell andel 1/1) / Gnr 338, bnr 2 (ideell andel 2/853) i Oslo kommune

Selger
Nina Røstad

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
140 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
141 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
154 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 741 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 754 090,- (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
7

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 46 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

7. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 4 kvm. Sørvestvendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i fellesareal.
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.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 7. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, soverom og baderom.
I tillegg disponerer boligen en ekstern sportsbod på 5 kvm (c473).
Takhøyden er målt til 255 cm i stuen.

Standard
Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong med flislagt gulv og glassrekkverk.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap,

rørfordelingsskap, stoppekran, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og veggmontert wc uten lekkasjesikring

Parkering
Selger har en parkeringsplass med elbil-lader som kan kjøpes (plass 2046 i U2). Felleskostnader per mnd. 345,-. Felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det sendes egen giro for garasjeleie. Lading betales via egen app- Charge365.

Nye major parkeringssameie:
Eierandeler knyttet til p-plasser gir rett til å eksklusivt å disponere p-plass i henhold til bruksplanen.
Sameier som eier p-plass har rett til å la p-plassen/e inngå i ordning med avgiftsparkering, f.eks ved utleie til parkeringsselskap.
Parkeringsplasser i sameiet er fritt omsettelige/utleibare herunder som del av organisert avgiftsparkering.

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. 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.

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).

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

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.

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 vedtekter.

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.

Vedtekter for parkeringssameie ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
Bad: Nytt dusjhjørne i oktober 2024. Byttet lampe. Tidligere eier byttet servant med skuffer og satt i skap over toalett.
Kjøkken: Nytt kombiskap i desember 2021, ny platetopp-induksjon 2021, ny lampe i august 2026.
Stue: 2026: Ny dimmer til lampe. Diverse: 2021: 6.4.21 Ny lås- bytte av sylindere. August 2026: entre, stue, kjøkken og soverom ble malt.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Storo satte inn nytt Vikingbad dusjhjørne 14.10.24, Kjelsås

Elektro byttet lampe på bad 30.09.24 Comfort Storo byttet servant med skuffer og skap over toalett for tidligere eier.

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)
Ja
Beskriv: I mai 2024 var det vanninntrengning i garasjene som førte til at det kom noe vann i flere boder.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport bolig - bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling, 21.09.20.

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?
Ja
Beskriv: Utbygging i forbindelse med Majorstua t-banestasjon. Dette påvirker ikke leiligheten direkte.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Eier har fremlagt samsvarseklæring på arbeider utført av Kjelsås Elektro i 2026. Sikringsskapet er plassert i entré. Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Bygningssakkyndig
Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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:

Bygningsdeler som har fått TG3:
-Ingen bemerkning.

Bygningsdeler som har fått TG2:
-Bygningsdel Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
-Kjøkken - Overflater og innredning - Behov for lekkasjesikring.
-Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk - Alder og slitasje.
-Våtrom - Sanitærutstyr - Behov for lekkasjesikring.
-Våtrom - Dokumentasjon - Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
-Varmtvannsbereder - Felles varmtvann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kombiskap, induksjonstopp og stekeovn

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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 à vis styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra OBOS Prosjekt AS som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for

informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisitet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. kr. 6 166,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 620,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kabel-tv, a-konto varmtvann, vask av fellesareal, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter mm.

Herav:
-A-konto varmtvann kr. 99,-
-Internett kr. 284,-
-Felleskostnader kr. 1 952,52,-
-Kabel-tv kr. 284,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 403 134,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 612 534,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

Megler har ikke innhentet formuesverdien for eiendommen som sekundærbolig. Formuesverdien for sekundærbolig skal settes til 100% av beregnet markedsverdi.

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.

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 NM2 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:
- Styret har i 2025 gjennomført 5 fysiske styremøter, behandlet saker via e-post og hatt omfattende dialog med sameiere på Vibbo og e-post.
- Sameiet samarbeider tett med NM1, NM3 og parkeringssameiet gjennom en felles driftsforening om tekniske anlegg og felles oppgaver.
- Løpende oppfølging av sameiets økonomi, likviditet, inntekter og kostnader.
- Individuell avregning av varmtvannsforbruk to ganger årlig. Eksisterende vannmålere forventes skiftet i 2026, og det pågår dialog med Techem.
- Oppfølging av HMS-arbeid, inkludert risikovurderinger, dokumentasjon og vernerunde.
- Oppgradering av Salto-låssystem med nye lesere tilpasset svaksynte/blinde, samt utbedring av manglende internettilkobling.
- Gjennomført ekstra runde med ventilasjonsrens for beboere som ikke var hjemme ved tidligere rens.
- Innhentet tilbud og gjennomført overgang til LED-belysning i oppgangene.
- Årlig kontroll av sprinkleranlegg i både leiligheter og fellesområder.
- Utført rengjøring og vedlikehold av uteområder, inkludert spyling av belegningsstein, vask og oljing av utemøbler samt fjerning av døde trær.
- Gjennomført og fulgt opp sommer- og vintervedlikehold.
- Utarbeidet årsmøtepapirer, årsregnskap og gjennomført årsmøte.
- Revidert og inngått ny vaktmesteravtale med Coor, samt oppnådd tilbakebetaling på 62.000 kroner for feilfakturering.
- Fulgt opp årlige kontroller av elektriske anlegg, heiser, branngardiner og ledelys, inkludert utbedring av avvik og

leverandørbytte der nødvendig.
- Vurdert innføring av vannmålere per sameie, men dette ble vurdert som upraktisk uten omfattende og kostbare rørendringer.
- Fjernet gamle og ødelagte sykler fra gårdsområdet.
- Oppdatert og vedlikeholdt sameiets Vibbo-sider med praktisk informasjon til beboerne.
- Fulgt opp seksjonseiere med kjøkkenhetter som forstyrrer ventilasjonsanlegget, og vurderer videre tiltak ved manglende etterlevelse.
- Oppdatert ringelister og fulgt opp feilmerkede postkasser.
- Fulgt opp brannvarslingssystemet og rettet feil på sensorer i leiligheter.
- Løpende oppfølging av renhold og generelt vedlikeholdsbehov i sameiet.
- Håndtert enkelte tilfeller av husbråk med formelle advarsler til seksjonseiere.
- Fulgt opp søppelsystemet og utbedret driftsproblemer forårsaket av feil bruk og feilsortering, med krav om kostnadsdekning der ansvarlige er identifisert.

Årsmøte 2026. Avstemningen lukkes 22.mai kl. 09.00:
Det er fremmet forslag om å innføre en digital adgangsløsning i sameiet gjennom Salto JustIN Mobile. Bakgrunnen for forslaget er at dagens system med fysiske nøkkelbrikker og trykktablåer oppleves som utdatert og lite brukervennlig for enkelte beboere, særlig eldre og svaksynte. Den foreslåtte løsningen vil gjøre det mulig å åpne inngangsdører via mobiltelefon ved hjelp av Bluetooth-teknologi, samtidig som dagens nøkkelbrikker fortsatt kan benyttes.

Forslaget innebærer en engangsinvestering for sameiet på anslagsvis 8.000–10.000 kroner eks. mva. for nødvendig utstyr og programvare. I tillegg vil det være en årlig kostnad på ca. 200 kroner per bruker, som dekkes av den enkelte beboer.

Forslagsstiller mener løsningen vil gi en mer moderne og brukervennlig adgangskontroll, redusere behovet for administrasjon av fysiske brikker og bidra til å heve standarden i sameiet.

Styret anbefaler imidlertid at årsmøtet stemmer nei til forslaget. Styret viser blant annet til at det så langt har vært svært begrenset etterspørsel etter en slik løsning, og at brikkeleserne nylig er oppgradert med bedre belysning og universell utforming. Styret mener også at en mobilbasert løsning ikke nødvendigvis vil være enklere for eldre eller svaksynte beboere. Videre vil app-løsningen kun fungere på inngangsdørene, og ikke på øvrige dører og porter i anlegget, slik at beboerne fortsatt vil være avhengige av fysiske brikker. Styret mener derfor at en eventuell app-løsning bør vurderes i samarbeid med de øvrige sameiene og parkeringssameiet for å sikre en helhetlig løsning for hele Nye Major.

Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på sameiet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Det er ingen registrerte lån på seksjonen.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 387,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viste et overskudd på kr 56 638,-. I budsjett for inneværende år er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 205 856,- i overskudd.
Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vedtekter og husordensregler
Sammendrag fra husordensregler:
- Det skal helst være stille på utearealer og balkonger etter kl 22
- Blomsterkasser og andre gjenstander skal henges på innsiden av balkongen
- Husfyr tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre
- Skader på fellesområdet erstattes av den enkelte beboer
- Det avholdes dugnad to ganger i året hvor det forventes at alle møter
- Postkasseskilter bekostes av eier og kan bestilles gjennom posten
- Sameiet skal holde minimum en brannøvelse pr år

Sameiets 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet
Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et av Oslos mest ettertraktede områder. Her får du en svært god kombinasjon av urbant byliv og grønne omgivelser, med kort vei til både rekreasjon, servicetilbud og et rikt utvalg av butikker og serveringssteder. Majorstuen og Bogstadveien ligger like i nærheten og byr på et levende bymiljø med noe for enhver smak.

Nærområdet
Frognerparken ligger kun ca. fem minutters gange fra boligen og byr på flotte turstier og store grøntområder. Her finner du også Frognerbadet, Frogner stadion og den kjente Vigelandsparken. Området egner seg ypperlig til både trening, søndagsturer og hyggelige sommerdager med venner og familie. I nærområdet finner du også Vestkanttorget, kjent for sitt sjarmerende lørdagsmarked. På Valkyrien plass arrangeres Bondens marked jevnlig, med et variert utvalg av lokale råvarer og produkter.

Servicetilbud
Det er gode dagligvaretilbud i umiddelbar nærhet, blant annet MENY Colosseum, ca. 150 meter fra boligen, og KIWI Ringhuset, ca. 600 meter unna. Majorstuen og Bogstadveien byr på et omfattende utvalg av butikker, kaféer og restauranter – fra kjente merkevarer til spennende nisjebutikker og populære spisesteder. Colosseum Senter ligger også i nærheten og tilbyr flere servicetilbud, i tillegg til Colosseum Kino. For den treningsinteresserte er det flere gode alternativer i området. SATS Colosseum ligger ca. fem minutters gange fra boligen, mens EVO Majorstuen også ligger rett i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Området har svært gode kollektivforbindelser med buss, trikk, T-bane og flybuss. Majorstuen er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkter, hvor alle T-banelinjene møtes, i tillegg til flere buss- og trikkelinjer. Dette gjør det enkelt og effektivt å komme seg rundt i hele byen. Med bil tar det ca. 7 minutter til Oslo S, ca. 9 minutter til Bygdøy og ca. 44 minutter til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av bygg datert 20.04.2018.
Det foreligger også "Sak arkivert uten ferdigattest-Innglassing balkonger" datert 27.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til "Byggeområde for boliger" under S-3954. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker:
Planprogram for Fornebubanen:
Planprogrammet er første fase i arbeidet med reguleringsplaner for Fornebubanen og tilknyttet byutvikling fra Lysaker til og med Skøyen, som kan ses på som en utvidelse av Fjordbyen. Fornebubanen er en utvidelse av det eksisterende T-banenettverket, fra Majorstuen til Fornebu. Banen bygges i samarbeid med Oslo kommune og Viken fylkeskommune. T-banestrekningen skal gå i tunnel fra Majorstuen til Fornebu. Planprogrammet redegjør for videre planarbeid og planprosess.

Les mer om Fornebubanen her:
https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/fornebubanen/#toc-1

Pågående plansaker i nærområdet:
Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken. Saksnummer: 202461838. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.
Sørkedalsveien 10. Saksnummer: 202453451. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Sørkedalsveien 10 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 202453451 - Reguleringssak
Mottatt sak 30.06.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06735

Planoppstart for regulering av Sørkedalsveien 10 mfl., gnr./bnr. 38/2 og 242. Hensikten med planen er å legge til rette for utvikling av eksisterende bygningsmasse i form av tilbygg og påbygg samt etablering av et nytt torg.

Planinitiativet kan utløse behov for etablering eller oppgradering av offentlig infrastruktur. Vi ber Plan- og bygningsetaten som planmyndighet om å vurdere hvilke offentlige tiltak som er nødvendige i planen og som bør stilles som rekkefølgebestemmelser. Forslag til aktuelle tiltak kan for eksempel være:
- Opparbeidelse av friområde rundt Frognerelva – Barnehage på gnr./bnr. 37/107 og 108 skal så vidt oss bekjent rives etter at leieforholdet med Statnett ble avsluttet. Det bør i dialog med Bymiljøetaten vurderes hvorvidt oppgradering av dette arealet til friområde bør knyttes til denne plansaken.
- Oppgradering av gatesnitt i Fridtjof Nansens vei og Sørkedalsveien (f.eks. regulere sykkelfelt i Sørkedalsveien eller breddeutvidelse av fortau i Fridtjof Nansens vei).
- Majorstuen stasjon
- Volvatsvingen

Monolitveien - Frognerparken - Middelthunsgate - Utarbeidelse av planforslag - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer 202461838 - Reguleringssak
Mottatt sak 14.11.2024
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06725

Med bakgrunn i vedtatt Plan for sykkelveinett i Oslo (Bystyrevedtak 2018), planlegger Bymiljøetaten å opparbeide strekningen mellom Monolitveien og Middelthuns gate i Frognerparken, delvis med et eget sykkelanlegg. Strekningen er en forlengelse av Sørkedalsruten (rute 2), som i dag mangler et sammenhengende tilbud for syklister fra vest.

Dagens gang– og sykkeltilrettelegging tilfredsstiller ikke krav og ønsker til standard og trafikksikkerhet for fotgjengere og syklister.

Hensikten med prosjektet er å minske konfliktpunktene mellom gående og syklende i parken ved å øke separasjonsgraden mellom trafikantgruppene der det er mulig, lede syklistene til egnet trasé, kryssinnstramning og fjerne gateparkering.

Pågående byggesaker:
Sørkedalsveien 13 H - oppgradering av Majorstuen T-banestasjon
Saksnummer 2025/08408 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202455364
Status: Under behandling

Thaulows vei og Sørkedalsveien - etablering av rigg- og anleggsområde og diverse tiltak i tilknytning til T-baneanlegg
Saksnummer 2025/04502 - Byggesak
Mottatt sak 08.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202455584
Status: Under behandling

Sørkedalsveien 5A - rehabilitering av fasadeelementer
Saksnummer 2025/13833 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202551339
Status: Under behandling

Sørkedalsveien 3A - endring av bygg - utvendig - Fasade
Saksnummer 2026/00363 - Byggesak
Mottatt sak 12.01.2026
Status: Under behandling

Essendrops gate 14 - Sørkedalsveien 6 - hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon
Saksnummer 2025/10862 - Byggesak
Mottatt sak 25.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202457840
Status: Under behandling

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/38/329/95:
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: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/8437

03.12.2009 - Dokumentnr: 926224 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 95
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/8449

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.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 2 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 150,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-

Samlet skal selger betale kr. 104 725,- 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 12. august 2026

Ansvarlig megler
Martin Ruud, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41408858

Megler 2
Julie Johansen Holen, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46761619

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.

Sørkedalsveien 11G

Nabolaget Colosseum - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	13 min 1 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	672 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	21 min 1.7 km

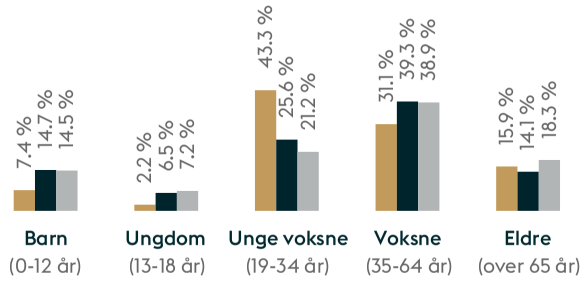
Offentlig transport

Majorstuen	Linje 2B	2 min 0.2 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min 0.3 km
Majorstuen i Majorstukrysset	Linje 11	6 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)	49 barn	7 min 0.5 km
Solbærtorvet barnehage (1-5 år...	57 barn	8 min 0.6 km
Thaulow barnehage (1-5 år)	50 barn	9 min 0.6 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 84/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	5 min
Frognerbadet sandvolleyballban...	8 min
EVO Majorstua	1 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	3 min

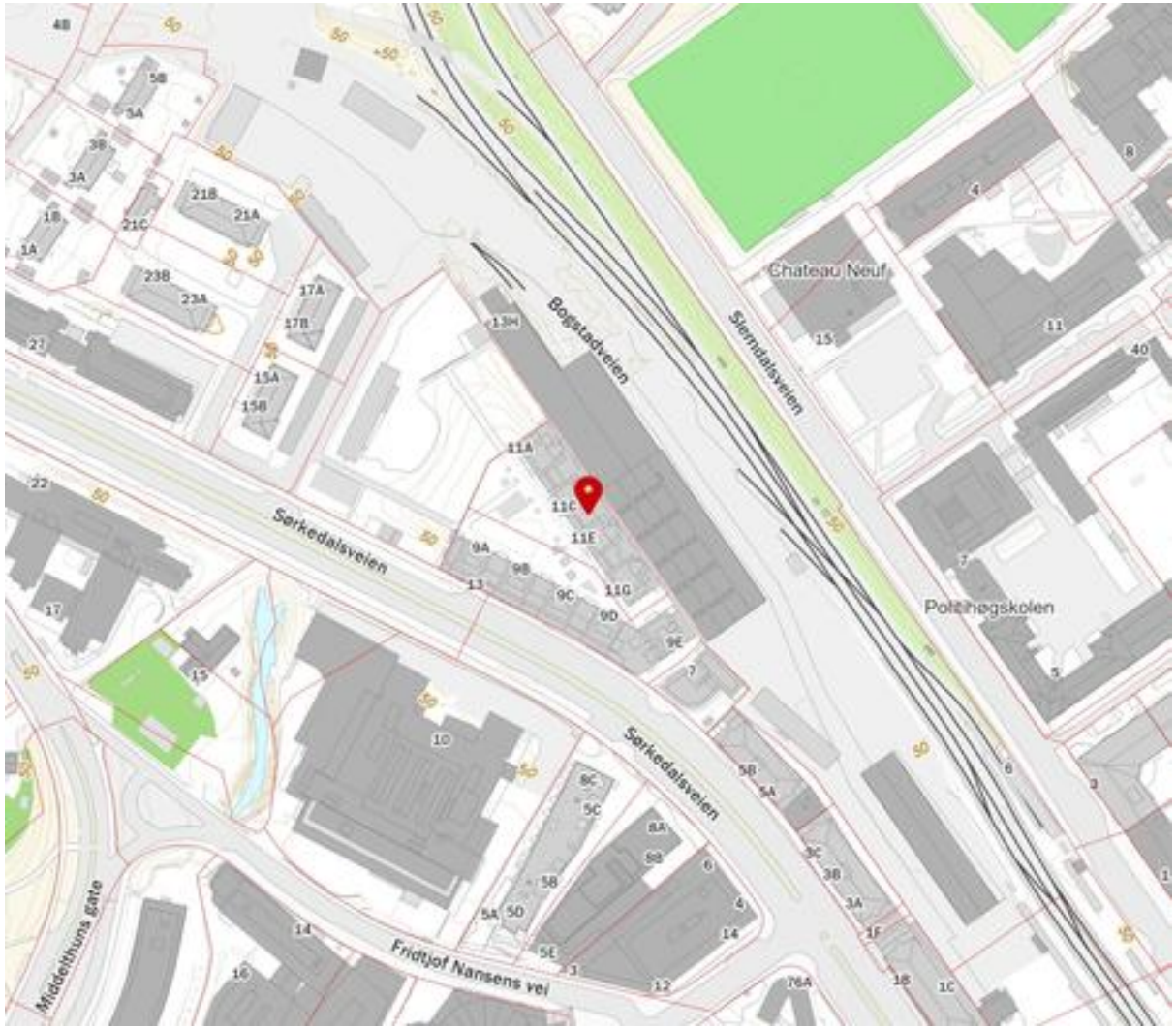
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— 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 11G
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2008
BRA:	46 m^2
BRA-i:	41 m^2
Rapportdato:	3.8.2026 (Gyldig til 3.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	11	4	0	1

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Sørkedalsveien 11G
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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- Behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- Alder og slitasje.
Våtrom - Sanitærutstyr	- Behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Dokumentasjon	- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

Lovlighet / HMS

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 14,93 meter, og rekkverket er målt til 110 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.8.2026

Rapportdato
3.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Nina Røstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sørkedalsveien 11G, 0369 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	329	Festenr:	
Seksjonsnr:	95	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

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

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og teglstein, og er forblendet med teglstein. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

7. etasje

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Kjøkken: Parkett på gulv, og malt overflate og flis på vegg over benkeplate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen

og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Utgang til balkong med flislagt gulv og glassrekkverk.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Arbeider på elektrisk anlegg. Faktura fra Kjelsås Elektro er fremlagt.	Ja

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)
7. etasje	**41**	**41** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0** Romfordeling: Ingen BRA-e.	**0**	**4**
Kjeller	**5**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**5** Romfordeling: Sportsbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**46**	**41**	**5**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Biloppstillingsplass i felles garasje.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 255 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Balkongen er tilknyttet stuen og har flislagt gulv med glassrekkverk. Konstruksjonen er ikke plassert over innvendige rom, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ikke utført arbeider etter opprinnelig byggeår.

6.2 Vinduer og dører — TG-1

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Sikkerhetsdør fra Swedoor med brann og lydklassifisering B30/db40.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Vinduer er 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår 2008. Innerdører er slette hvitmalte dører med porøs kjerne, mens ytterdør er en Swedoor sikkerhetsdør med brann- og lydklassifisering B30/db40.

Det er ikke påvist punkterte glass, værslitte karmer, fukt- eller råteskader, og utvendig tetting med beslag, vannbord og omramming fremstår uten avvik. Isolerglassrutene er ikke eldre enn 35 år. Bygningsdelen fremstår i normal og forventet stand ut fra alder og bruk.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Type	Betongdekke

Resultat skjevhetsmåling

7. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 0 mm.
Lokalt avvik: 1 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 0 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 4 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 2 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 4 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Avvik: 4 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Nivåforskjell mellom rom større enn 25mm = TG 2
Lokal høydeforskjell innenfor 2 meter større enn 15mm = TG 2
Målt totalt høydeforskjell større enn 30mm = TG 2

Store nedbøyninger eller skjevheter kan indikere svekkelser eller svikt i konstruksjonen. Ved slike forhold anbefales det nærmere undersøkelser av årsak og skadeomfang = TG 3

Oppsummering — **TG-1**

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er foretatt planhetsmålinger med linjelaser i entré og stue. Målingene viser lokale avvik på inntil 3 mm og totale avvik på inntil 4 mm, som er godt innenfor akseptable toleranser. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for høyere tilstandsgrad.

6.4 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekovn.
Det er ikke installert lekkasjesikring under kjøkkenbenk.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, samt integrert platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og stekeovn.

Det er ikke installert lekkasjesikring under kjøkkenbenken. Det ble ikke påvist fukt eller skader rundt vask, kjøleskap, oppvaskmaskin eller innredning. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell lekkasje fra vanntilkoblede installasjoner ikke vil bli oppdaget eller stanset automatisk, med risiko for påfølgende fukt- og vannskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å installere en magnetventil/waterguard under kjøkkenbenken som et forebyggende tiltak. Tiltaket må utføres av rørlegger.
Et alternativ er å montere en sensor som gir lyd/alarm i tilfellet lekkasje, men vær oppmerksom på at denne ikke vil stoppe en eventuell lekkasje.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**

Kjøkkenet er utstyrt med kullfiltervifte over stekesonen, med mekanisk avtrekk. Det er ikke registrert avvik på avtrekket ved befaringen.

6.5 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?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 10 meter og det er krav om rekkverk på 120 cm. Målt avstand til bakken er 14,93 meter, og rekkverket er målt til 110 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens krav (Tek17). For å dekke dagens forskriftskrav må rekkverkshøyden økes til minst 120 cm.

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**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Avløpsrørene er utført i plast og støpejern, og er fra byggeåret i 2008. Det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder, og anlegget har lufting over tak. Rørene har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er ingen registrerte avvik ved befaringen.

6.7 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør av plast, med montert fordelerskap.

Det er ikke registrert avvik ved fordelerskapet, og det er ikke påvist manglende isolering av synlige vannrør. Vanntrykket er tilfredsstillende ved samtidig tapping, og stoppekranen har normal funksjon. Vannledningene er fra byggeåret og har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.8 Elektrisk

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt elektrisk arbeid, men eier har fremlagt samsvarseklæring på arbeider utført av Kjelsås Elektro i 2026.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Ikke besvart**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Ikke besvart**

Oppsummering

DOKUMENTASJON:
Eier har fremlagt samsvarseklæring på arbeider utført av Kjelsås Elektro i 2026.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

GENERELT:
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 ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.9 Skadedyr og fuktkrevende insekter TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Eier har ikke opplyst om at det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen. Det ble ved befaringen ikke observert spor etter ekskrementer fra mus eller rotter. Det er ikke registrert forhold som tilsier avvik.	

6.10 Varmtvannsbereder — TG-IU

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering	TG-IU
Felles varmtvann.	

6.11 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**
Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Boligen er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Alle oppholdsrom har tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu. Det er ikke registrert tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen.	

6.12 Våtrom — TG-2

Generell beskrivelse
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, rørfordelingsskap, stoppekran, dusjhjørne, innfellbare dusjdører og veggmontert wc uten lekkasjesikring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Baderomsvegger er flislagt.

Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone. Overflaten fremstår i god stand uten registrerte avvik.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 32 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

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

Oppsummering overflate gulv	TG-1

Gulvet på badet har flisbelegg.

Det er ikke registrert riss, sprekker i fuger eller bom bak flis, og det er ikke påvist tegn på sopp-, råte- eller fuktskader. Målt fall er 1:100 utenfor dusjsonen og 1:50 i dusjsonen, med en høydeforskjell mellom terskel og slukrist på 32 mm. Fallforholdene tilfredsstiller kravene i gjeldende forskrift, og det er ikke vurdert fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Stålsluk**

Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**

Prefabrikert våtromsmodul med ukjent utførelse.

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

Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Membransjiktet er fra 2008 og har utløpt mer enn 50% av forventet levetid.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Badet har stålsluk og smøremembran under flis/påstøp, med ukjent utførelse (rommet er utført som prefabrikert våtromsmodul).

Det er ikke påvist manglende inspeksjons- eller rengjøringsmulighet av sluk, og kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm mellom topp sluk og membran ved dørterskel er ivaretatt. Det er heller ikke registrert feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet. Membranen er imidlertid fra 2008 og har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som gir økt risiko for skader og fuktskader over tid. Med bakgrunn i alderen bør det påregnes utskifting av tettesjikt på sikt. Eventuelt installasjon av dusjkabinett.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Vannlekkasjer kan oppstå og gjøre skade på underliggende konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å installere dusjkabinett for å redusere fuktbelastningen på gulv og vegger i dusjsonen.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Servant, Vegghengt klosett**

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**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant med servantskap og veggmontert wc med innebygd sisterne.

Det er ikke registrert skader på sanitærutstyr eller innredning. Sisternen mangler drenering for lekkasjevann, slik at en eventuell lekkasje fra sisternen ikke vil bli synlig eller ledet ut på en kontrollert måte. Dette medfører risiko for at en lekkasje kan pågå skjult over tid og gi følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er mulig å bore hull i vegg under toalettskål for å etablere drensåpning fra innbyggingssisterne, men hulltaking bør utføres av fagfolk med kompetanse innen våtrom siden det er risiko for å ta hull på membransjiktet.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Testet med papir.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Badet har mekanisk avtrekk. Ved test med papirark ble det ikke påvist avvik ved avtrekket, og ventilasjonen vurderes å fungere som forutsatt.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking er ikke utført pga risiko for skade på bakenforliggende elektrisk anlegg og/eller vannrør som kan kunne skades av hullsagen. Det er vurdert som ikke forsvarlig å ta hull på det aktuelle stedet.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

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

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Membranen har ingen synlige skader eller tegn til utettheter. TG2 settes pga manglende dokumentasjon for utførelsen av membranen. For å kunne vurdere membran/tettesjikt til TG1 må det kunne fremlegges dokumentasjon for faglig utførelse (bilder etc), og tilstrekkelig dokumentasjon for type membran/mansjetter/slukløsning.

Basert på visuell kontroll og fuktsøk har vi ikke funnet behov for ytterligere tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen spesielle tiltak anbefales. For å lukke dette avviket må det kunne fremlegges bilder eller sjekklister som bekrefter fagmessig utførelse av membranen. Dette er dokumentasjon som normalt ligger i entreprenørens internkontrollsystem, og ikke normalt overleveres til eier/kunde. Derfor vil denne dokumentasjonen ofte være vanskelig å fremskaffe.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Innvendig trapp
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nina Tharaldsen Røstad	9578-5990-4-3492546	2026-08-10 09:53:13

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
8-0314/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 11G, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Nina Røstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. november 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Storo satte inn nytt Vikingbad dusjhjørne 14.10.24, Kjelsås Elektro byttet lampe på bad 30.09.24 Comfort Storo byttet servant med skuffer og skap over toalett for tidligere eier.

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

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

Ja

Beskriv: I mai 2024 var det vanninntrengning i garasjene som førte til at det kom noe vann i flere boder.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig - bygningsteknisk gjennomgang med arealmåling, 21.09.20.

---

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?

Ja

Beskriv: Utbygging i forbindelse med Majorstua t-banestasjon. Dette påvirker ikke leiligheten direkte.

---

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: 8-0314/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nina Tharaldsen Røstad	**2026-08-10**

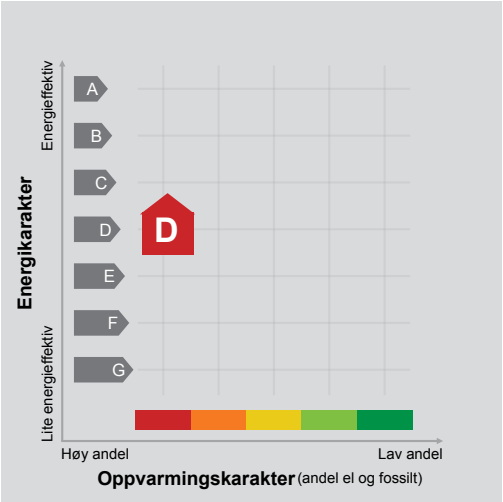
Identifikasjon

Nina Tharaldsen Røstad

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-2025-231515
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:	40
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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-er)

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.

Pliktene 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 11G	81796564	H0701	95	0	
Sørkedalsveien 11C	81796564	H0701	87	0	
Sørkedalsveien 11B	81796564	H0704	82	0	
Sørkedalsveien 11F	81796564	H0705	90	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	17 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m²
Oppvarmet BRA	40 m²
Totalt BRA	40 m²
Oppvarmet luftvolum	96 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	12,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	70,2 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	0,73
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	6 483 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 913 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,08 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 483 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	6 483 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 483 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Ida Basilier Øydna
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.basilier@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0314/26 . Vår ref.: 5922-1-095 Dato: 05.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nye Major 2
Organisasjonsnr:	993596019
Seksjonseier:	Røstad, Nina
Medeier:	
Leilighetsnummer:	095
Adresse:	Sørkedalsveien 11 G, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	95
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: 2 619,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
ˆ konto varmt vann	99,00	
Internett	284,00	
Felleskostnader	1 952,52	
Kabel-tv	284,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	534,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	11 387,-
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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

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. Modernisering av adgangskontroll med Salto-app
6. Fastsettelse av honorarer
7. 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

Olivia Foss Gentile er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lena Baardsen og Lill Anne 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5922 Årsrapport styrets beretning 2026.pdf
2. 5922 Årsregnskap 2025.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 s 5922.pdf
4. 7018 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Modernisering av adgangskontroll med Salto-app

Forslag fremmet av:
Nicolay Vatne-Aasen Rylander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Dagens adgangssystem baserer seg på fysiske nøkkelbrikker og trykktablåer. Disse begynner å bli utdaterte, og flere beboere opplever dem som upraktiske i bruk. Særlig beboere med nedsatt syn og eldre personer har utfordringer med både små tastaturer og mangelfull belysning utenfor inngangspartiene. I tillegg er brikkene sårbare for tap og slitasje.

Sameiet benytter allerede Salto-systemet. Leverandøren tilbyr nå en moderne, brukervennlig app-løsning som åpner dører via mobiltelefon ved hjelp av BLE(bluetooth)-teknologi. Denne løsningen er tatt i bruk i flere tilsvarende bygg og fungerer som en digital adgangsbrikke.

Forslag til vedtak:

Sameiet installerer Salto appsystem som digital adgangskontroll for alle beboere.

Dette innebærer:

Installering av nødvendig Ethernet-enhet og programvare, anslått sameiekost: 8 000–10 000 kr eks. mva.(engangskostnad)

Årlig kostnad: 200 kr per bruker/beboer, dekkes av hver enkelt beboer (samme prinsipp som dagens brikker).

Ordningen vil være et supplement til eksisterende brikker; beboere kan velge mobil, brikke eller begge.

Begrunnelse:

Gir en moderne, driftssikker og enklere adgangsløsning for alle beboere.

Mer brukervennlig for svaksynede og eldre, da mobilapp eliminerer behovet for å bruke svakt belyste tastaturer.

Reduserer behovet for å bestille, administrere og erstatte fysiske brikker.

Øker sameiets attraktivitet og standard, og bringer adgangssystemet opp på nivå med moderne boligkomplekser.

Lav investering for sameiet, med forutsigbare og lave brukerbaserte kostnader.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at årsmøte ikke vedtar forslaget. Styret vil i hovedsak vise til:

· Det er frem til nå kun kommet ett spørsmål om app løsning på inngangsdørene og det fra forslagsstiller. Det synes derfor ikke å være stort behov for en slik løsning og sameiet bør ikke bruke penger på å dekke et slikt særbehov. Forslagsstiller er tilbudt å betale for løsningen selv.

· Brikkeleserne på utgangsdørene ble skiftet i fjor til nye som også var designet for svaksynte og blinde samt med lys. Slik at feks eldre og svaksynte lett kan få åpnet dørene.

· Styret tror heller ikke en ny app-løsning på mobil vil gjøre det enklere for eldre og svaksynte å låse opp inngangsdørene.

· En slik app løsning for vårt sameie vil bare fungere på våre fire inngangsdører. De vil ikke fungere på kjellerbodene, dørene til garasjen, garasjeportene eller garasjeheisen. Slik at man fortsatt må ha brikke for disse dørene.

· Skal en app løsning etableres bør det skje i samarbeid med de øvrige sameiene og garasjesameiet for å få en helhetlig løsning for hele Nye Major.

Styret anbefaler at sameierne stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å installere Salto JustIN Mobile som ny digital adgangsløsning for sameiet. Årlig kostnad på ca. 200 kr per bruker dekkes av den enkelte beboer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre installasjonen.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Venge Tollefsen

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

- Arild Bjarne Steen
- Benedikte Gjøstøl

Vedlegg

1. 5922 valgkomiteens innstilling årsmøte NM2.pdf

Styrets arbeid

Styret har i 2025 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. Vannmålerne er nå 10 år gamle og det forventes at disse må skiftes i løpet av 2026 og det er forhandlinger om gjennomføring av dette med Techem.
- Oppfølging av HMS i sameiet med vurdering av risikoer og dokumentasjon samt gjennomført vernerunde.
- På Salto låssystemet er gjennomført skifte av brikkelesere ved inngangsdørene til lesere som lyser i mørke og har mer markerte tall for svaksynte og blinde. Det ble avdekket at låssystemet manglet internett og oppdaterte seg ikke og dette ble utbedret.
- Arrangert ekstra runde med ventilasjonsrens for de som ikke var hjemme den da rens ble gjennomført høsten 2024.
- Innhentet tilbud og gjennomført skifte til LED-lys i oppgangene i sameiet.
- Det er gjennomført årlig kontroll av sprinkleranlegget i sameiet både i de enkelte seksjoner og i fellesområdene.
- Det er gjennomført rengjøring og spyling av kantstein rundt bed og spyling av belegningsstein i gården.
- Det er gjennomført vask/rengjøring og oljet utemøbler i gården.
- Utarbeidelse av årsmøtepapirer, årsregnskap, innkalling og gjennomføring av sameiets årsmøte.
- Oppfølging av vaktmesteravtale og fakturering fra Coor. Driftsforeningen fikk tilbake 62.000 fra Coor for uriktig fakturering.

- Det er forhandlet frem og inngått ny revidert vaktmesteravtale og instruks med Coor. Vi er veldig fornøyd med «vår» vaktmester Tone.
- Oppfølging av avtale og gjennomføring av sommervedlikehold/grøntstell. Det er også fjernet fem døde trær fra fellesområdene.
- Oppfølging av avtale og gjennomføring av vintervedlikehold.
- Utarbeidelse av pålegg til sameiere som lagrer gjenstander i fellesområder.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig el-sjekk.
- Gjennomgang og oppfølging av heiskontroller og fakturering som medførte tilbakebetalinger fra Kone.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av branngardiner. Vi har byttet leverandør for dette.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av ledelys. Det ble avdekket mindre avvik som utbedres våren 2026 etter innhentet tilbud.
- Det har vært vurdert å innføre vannmålere for forbruk i de enkelte sameiene men gjennomgang av rørlegger viste at dette ikke er praktisk mulighet uten kostbare omlegginger av rørsystemene da vanninntak og fordeling ikke følger de enkelte sameiene men går «på kryss og tvers» på hele Nye Major.
- 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. Dessverre er det ikke alle som etterkommer pålegg om å bytte ut disse og styret vurdere hvilke tiltak som kan iverksettes overfor disse sameierne.
- 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 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

SAMEIET NYE MAJOR 2
ORG.NR. 993596019, KLIENTNR. 5922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 354 297	5 170 074	5 206 000	5 707 776
Andre inntekter		0	44	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 354 297**	**5 170 118**	**5 206 000**	**5 707 776**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 085	-26 085	-26 000	-26 000
Styrehonorar	4	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	5	-18 992	-14 707	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-237 198	-226 360	-239 000	-249 755
Konsulenthonorar		-7 810	-8 865	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-547 905	-634 210	-517 000	-529 510
Forsikringer		-419 472	-390 329	-420 000	-470 400
Kommunale avgifter	7	-886 916	-797 809	-815 000	-851 675
Kostnader sameie	10	-207 762	-179 037	-170 000	-170 000
TV-anlegg/bredbånd		-787 833	-762 519	-770 000	-793 100
Andre driftskostnader	8	-2 085 282	-2 052 277	-2 079 000	-2 190 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 410 255**	**-5 277 198**	**-5 257 000**	**-5 501 920**
DRIFTSRESULTAT		**-55 958**	**-107 080**	**-51 000**	**205 856**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	112 596	101 609	0	0
Finanskostnader		0	-68	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**112 596**	**101 541**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**56 638**	**-5 540**	**-51 000**	**205 856**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-5 540		
Til opptjent egenkapital:		56 638	0		

SAMEIET NYE MAJOR 2
ORG.NR. 993596019, KLIENTNR. 5922

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	10	201 606	229 145
SUM ANLEGGSMIDLER		**201 606**	**229 145**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 786	8 919
Forskuddsbetalte kostnader		542 867	459 570
Energiavregning	11	11 100	0
Driftskonto OBOS-banken		71 040	253 697
Sparekonto OBOS-banken		1 791 113	1 730 745
SUM OMLØPSMIDLER		**2 421 907**	**2 452 931**
SUM EIENDELER		**2 623 513**	**2 682 076**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 401 173	2 344 535
SUM EGENKAPITAL		**2 401 173**	**2 344 535**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		131 505	132 289
Leverandørgjeld		90 801	195 172
Energiavregning		0	10 080
Annen kortsiktig gjeld	12	34	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**222 340**	**337 541**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 623 513**	**2 682 076**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	10	217 192	118 207

Oslo, 15.04.2026
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	4 590 521
Kabel-tv	381 888
Internett	381 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 354 297**

NOTE 3
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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-185 000
SUM STYREHONORAR	**-185 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-18 992
SUM REVISJONSHONORAR	**-18 992**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger		-123 319
Drift/vedlikehold VVS		-3 856
Drift/vedlikehold elektro		-242 325
Drift/vedlikehold heisanlegg		-134 639
Drift/vedlikehold brannsikring		-43 766
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**-547 905**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr		-886 916
SUM KOMMUNALE AVGIFTER		**-886 916**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer		-224 568
Andre driftskostnader		-3 843
Kontingenter	13	-1 852 214
Bank- og kortgebyr		-4 665
Øreavrunding		7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-2 085 282**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	40 802
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 619
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	205
Andre renteinntekter	9 602
SUM FINANSINNTEKTER	**112 596**

NOTE: 10
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 217 192.
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 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER	
Strøm	100 932
SUM KOSTNADER	**100 932**
Uoppgjorte avregninger	14 460
SUM ENERGIAVREGNING	**11 100**

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 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-34
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34**

NOTE: 13
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.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET NYE MAJOR 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYE MAJOR 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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: 85BEQ-50XYO-FESAW-7EYEQ-F38G1-7L3FH

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-07 13:09:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 85BEQ-50XYO-FESAW-7EYEQ-F38G1-7L3FH

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

NYE MAJOR DRIFTSFORENING
ORG.NR. 995963620, KLIENTNR. 7018

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 037 697	3 877 791	3 892 000	4 331 524
Andre inntekter		0	100 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 037 697**	**3 977 791**	**3 892 000**	**4 331 524**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 675	-24 675	-24 675	-24 675
Styrehonorar	4	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Revisjonshonorar	5	-10 597	-10 323	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-50 928	-48 600	-53 000	-55 385
Konsulenthonorar		-9 500	0	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-867 879	-984 281	-991 000	-1 003 480
Kommunale avgifter	7	-684 279	-651 701	-747 500	-792 350
Energi/fyring	8	-1 430 705	-1 290 418	-1 150 000	-1 150 000
Andre driftskostnader	9	-828 760	-782 345	-868 400	-893 522
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 082 323**	**-3 967 342**	**-4 040 575**	**-4 125 892**
DRIFTSRESULTAT		**-44 627**	**10 449**	**-148 575**	**205 632**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 977	2 077	0	0
Finanskostnader		0	-1 764	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 977**	**313**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-40 650**	**10 762**	**-148 575**	**205 632**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	10 762		
Udekket tap:		-40 650	0		

NYE MAJOR DRIFTSFORENING
ORG.NR. 995963620, KLIENTNR. 7018

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		59 973	1 414
Forskuddsbetalte kostnader		5 586	5 543
Energiavregning	11	58 115	93 980
Driftskonto OBOS-banken		323 755	393 717
Sparekonto OBOS-banken		278	269
SUM OMLØPSMIDLER		**447 708**	**494 923**
SUM EIENDELER		**447 708**	**494 923**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-78 168	-37 518
SUM EGENKAPITAL		**-78 168**	**-37 518**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		525 875	532 441
SUM KORTSIKTIG GJELD		**525 875**	**532 441**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**447 708**	**494 923**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
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	2 346 178
Seksjonert lokale	1 691 519
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 037 697**

NOTE 3
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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-175 000
SUM STYREHONORAR	**-175 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 597
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 597**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 195
Drift/vedlikehold VVS	-10 408
Drift/vedlikehold elektro	-42 107
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-445 120
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-66 903
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-293 534
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-867 879**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsgebyr	-684 279
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-684 279**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 430 705
SUM ENERGI / FYRING	**-1 430 705**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 717
Vaktmestertjenester	-797 742
Telefon, annet	-4 485
Kontingenter	-5 000
Bank- og kortgebyr	-2 095
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-2 725
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-828 760**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	117
Andre renteinntekter	2 507
SUM FINANSINNTEKTER	**3 977**

NOTE 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER	
Administrasjon	105 892
Strøm	162 613
SUM KOSTNADER	**268 505**

SUM ENERGIAVREGNING	**58 115**

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 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
ANNEN EGENKAPITAL
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel BN7018	0	0
Andel BO7018	36 804	99 145
Udekket tap andel BN7018	-114 972	-136 663
Udekket tap andel BO7018	0	0
SUM EGENKAPITAL	**-78 168**	**-37 518**

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 2026 for å dekke opp det udekkede tapet.

Årsmøte Nye Major 2 Sameie år 2026

Valgkomiteens innstilling til valg av medlemmer i styret

Styret består i dag av følgende medlemmer:

Christian Venge Tollefsen, styrets leder, (på valg)

Lill Paulsen, styremedlem, (ikke på valg)

Lena Baardsen, styremedlem, (ikke på valg)

Arild Bjarne Steen, varamedlem, (på valg)

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, (på valg)

Forslag til valg:

Valgkomiteens innstilling til valg/gjenvalg av medlemmer:

Christian Venge Tollefsen, styrets leder, (gjenvalg), periode 2026 – 2028 (2 år i.h.t. vedtektene)

Arild Bjarne Steen, varamedlem, (gjenvalg), periode 2026 – 2028 (2 år i.h.t. vedtektene)

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, (gjenvalg) periode 2026 – 2028 (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, 4. mai 2026

Henrik Tore Dahl, leder

Arnstein Johansen, medlem

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
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

Olivia Foss Gentile er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lena Baardsen og Lill Anne 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 Modernisering av adgangskontroll med Salto-app

Årsmøtet vedtar å installere Salto JustIN Mobile som ny digital adgangsløsning for sameiet. Årlig kostnad på ca. 200 kr per bruker dekkes av den enkelte beboer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre installasjonen.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christian Venge Tollefsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arild Bjarne Steen

☐ Benedikte Gjøstøl

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NYE MAJOR 2

Organisasjonsnummer: 993596019
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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:**
> Olivia Foss Gentile er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lena Baardsen og Lill Anne Paulsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
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: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Modernisering av adgangskontroll med Salto-app

Fremmet av: Nicolay Vatne-Aasen Rylander

Bakgrunn:

Dagens adgangssystem baserer seg på fysiske nøkkelbrikker og trykktablåer. Disse begynner å bli utdaterte, og flere beboere opplever dem som upraktiske i bruk. Særlig beboere med nedsatt syn og eldre personer har utfordringer med både små tastaturer og mangelfull belysning utenfor inngangspartiene. I tillegg er brikkene sårbare for tap og slitasje.

Sameiet benytter allerede Salto-systemet. Leverandøren tilbyr nå en moderne, brukervennlig app-løsning som åpner dører via mobiltelefon ved hjelp av BLE(bluetooth)-teknologi. Denne løsningen er tatt i bruk i flere tilsvarende bygg og fungerer som en digital adgangsbrikke.

Forslag til vedtak:

Sameiet installerer Salto appsystem som digital adgangskontroll for alle beboere.

Dette innebærer:

Installering av nødvendig Ethernet-enhet og programvare, anslått sameiekost: 8 000–10 000 kr eks. mva.(engangskostnad)

Årlig kostnad: 200 kr per bruker/beboer, dekkes av hver enkelt beboer (samme prinsipp som dagens brikker).

Ordningen vil være et supplement til eksisterende brikker; beboere kan velge mobil, brikke eller begge.

Begrunnelse:

Gir en moderne, driftssikker og enklere adgangsløsning for alle beboere.

Mer brukervennlig for svaksynede og eldre, da mobilapp eliminerer behovet for å bruke svakt belyste tastaturer.

Reduserer behovet for å bestille, administrere og erstatte fysiske brikker.

Øker sameiets attraktivitet og standard, og bringer adgangssystemet opp på nivå med moderne boligkomplekser.

Lav investering for sameiet, med forutsigbare og lave brukerbaserte kostnader.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at årsmøte ikke vedtar forslaget. Styret vil i hovedsak vise til:

· Det er frem til nå kun kommet ett spørsmål om app løsning på inngangsdørene og det fra forslagsstiller. Det synes derfor ikke å være stort behov for en slik løsning og sameiet bør ikke bruke penger på å dekke et slikt særbehov. Forslagsstiller er tilbudt å betale for løsningen selv.

· Brikkeleserne på utgangsdørene ble skiftet i fjor til nye som også var designet for svaksynte og blinde samt med lys. Slik at feks eldre og svaksynte lett kan få åpnet dørene.

· Styret tror heller ikke en ny app-løsning på mobil vil gjøre det enklere for eldre og svaksynte å låse opp inngangsdørene.

· En slik app løsning for vårt sameie vil bare fungere på våre fire inngangsdører. De vil ikke fungere på kjellerbodene, dørene til garasjen, garasjeportene eller garasjeheisen. Slik at man fortsatt må ha brikke for disse dørene.

· Skal en app løsning etableres bør det skje i samarbeid med de øvrige sameiene og garasjesameiet for å få en helhetlig løsning for hele Nye Major.

Styret anbefaler at sameierne stemmer nei til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å installere Salto JustIN Mobile som ny digital adgangsløsning for sameiet. Årlig kostnad på ca. 200 kr per bruker dekkes av den enkelte beboer. Styret gis fullmakt til å inngå avtale og gjennomføre installasjonen.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **4**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Venge Tollefsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Venge Tollefsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedikte Gjøstøl (23 stemmer)
Arild Bjarne Steen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Benedikte Gjøstøl
Arild Bjarne Steen

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 à 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

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 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)**

Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537313
Deres ref: 2275

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 38, BNR. 329.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 38, bnr. 329.

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: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

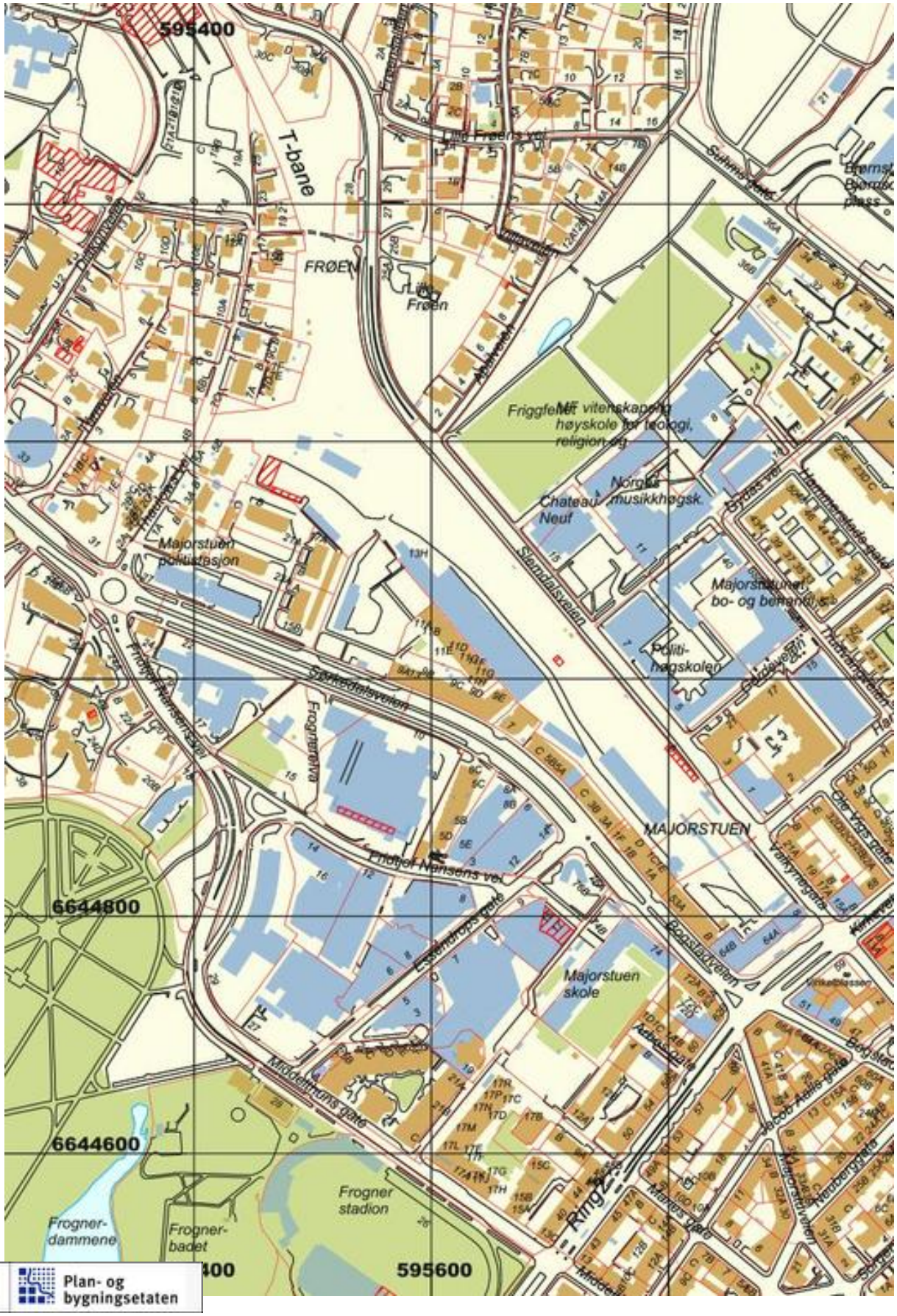
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten


595400
T-bane
FRØEN
Frøen
Frøens vei
Suhms gate
Bjørnsons plass
Frydenlundveien
Hjalmar Holsts vei
Thereses gate
Majorstuen politistasjon
Friggfeltet
MF vitenskapelig høyskole for teologi, religion og
Norges musikkhøgsk.
Chateau Neuf
Slemdalsveien
Majorstuen bo- og behandl.s.
Politi-høgskolen
Sørkedalsveien
Frognerseterveien
Frognerløva
Fridtjof Nansens vei
MAJORSTUEN
Valkyriegata
Ole Vigs gate
Bogstadveien
Majorstuen skole
Middelthuns gate
Ringv.
Frogner stadion
Frogner-dammene
Frogner-badet
6644800
6644600
400
595600
Plan- og bygningsetaten

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.

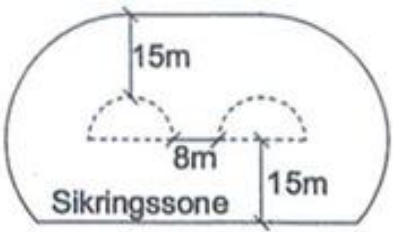
4.2 Faresone flomfare (H320)

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

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
Utearealene 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.

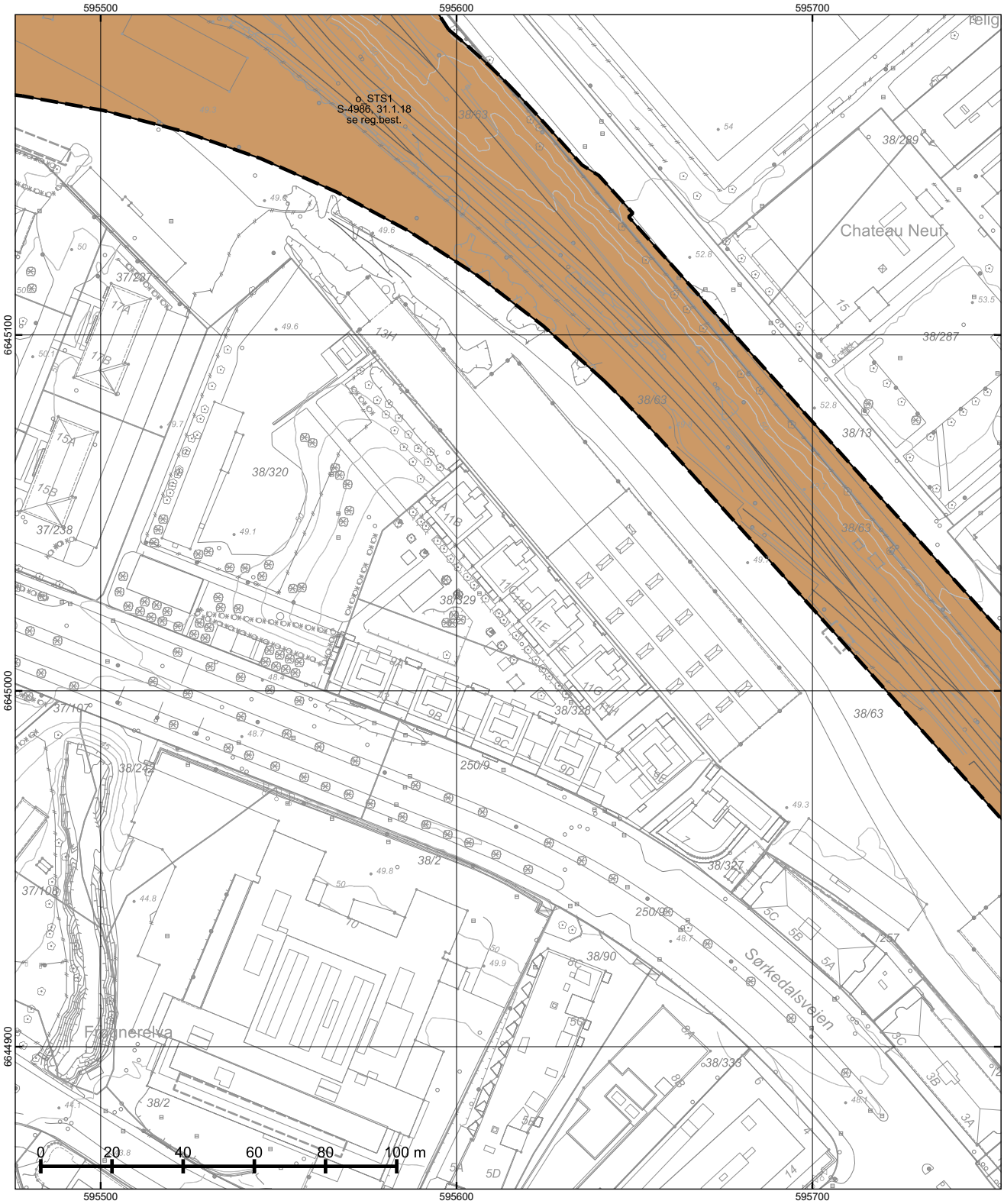
§ 6. Friområde: park, turveg, atkomst og turvei i bro over sporområde
Arealer som er regulert til friområde skal gis en parkmessig opparbeidelse og beplanting. Område avsatt til friområde skal gi plass til mulig turvegtrasé fra Frognerparken til Tørteberg. Ved innsending av utomhus-plan som skal vise 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: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

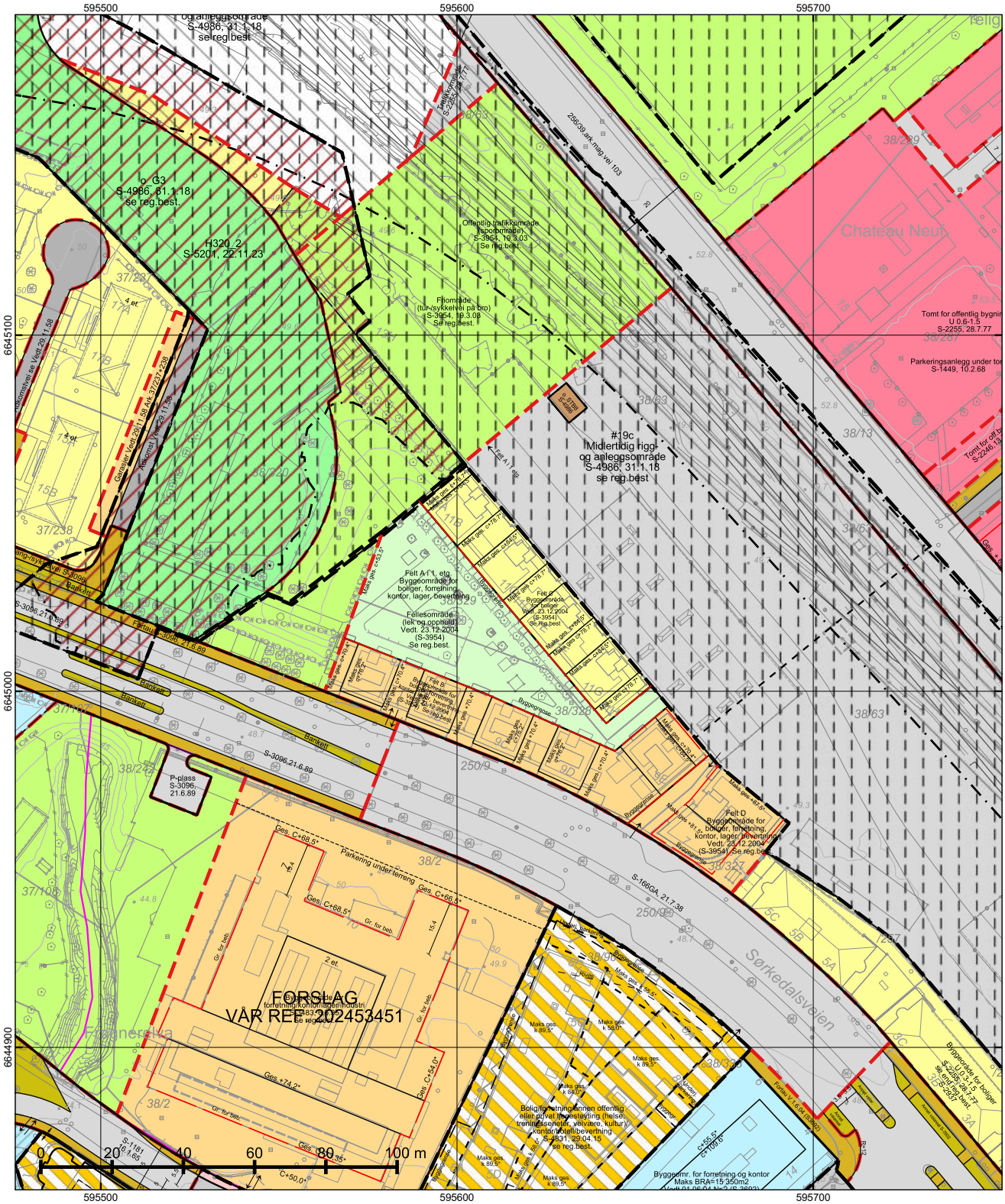
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161101/ 86537313
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 11
Gnr/Bnr: 38/329

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
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.

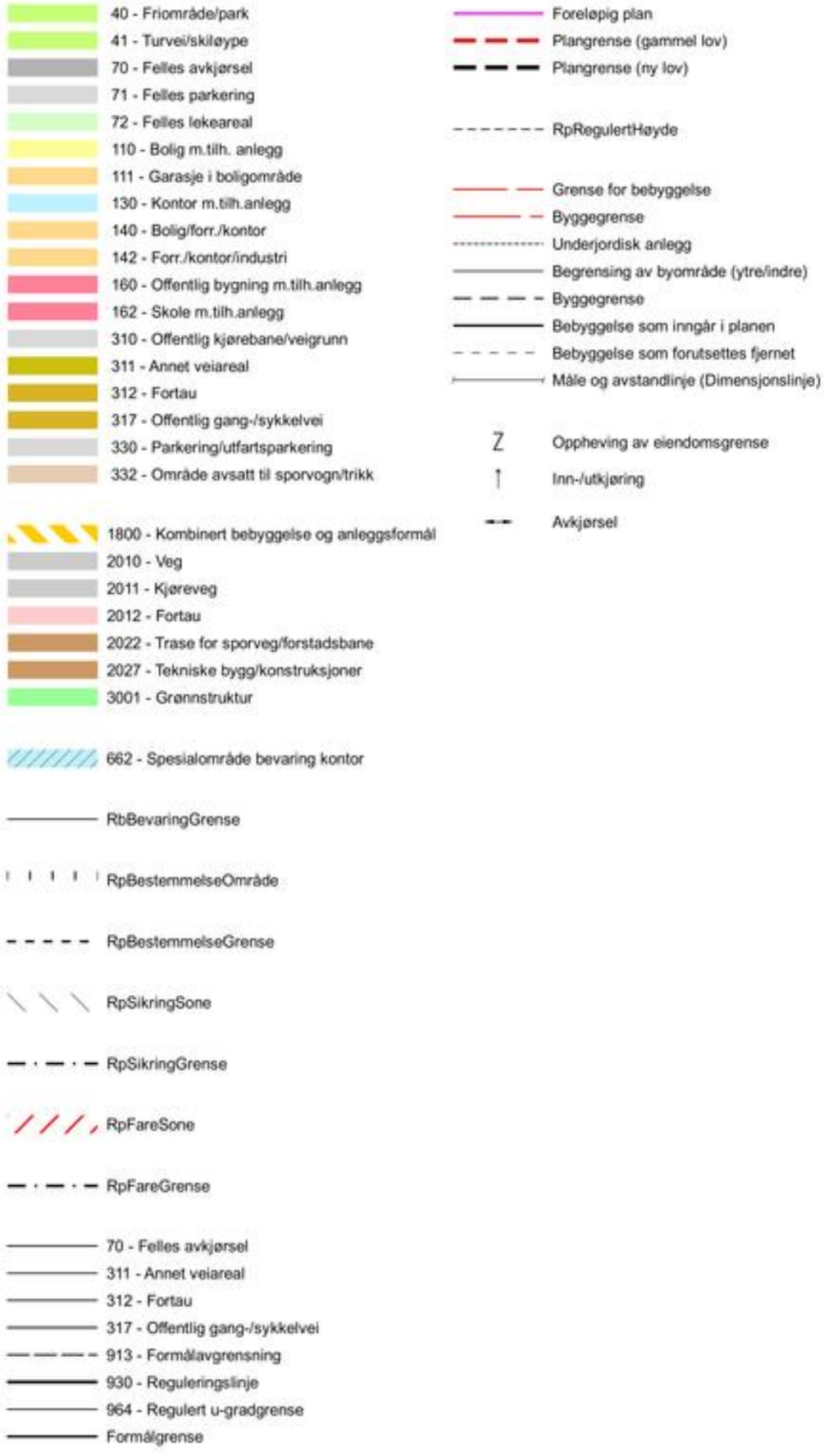
PlottID/Best.nr: 161101/ 86537313
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 11
Gnr/Bnr: 38/329

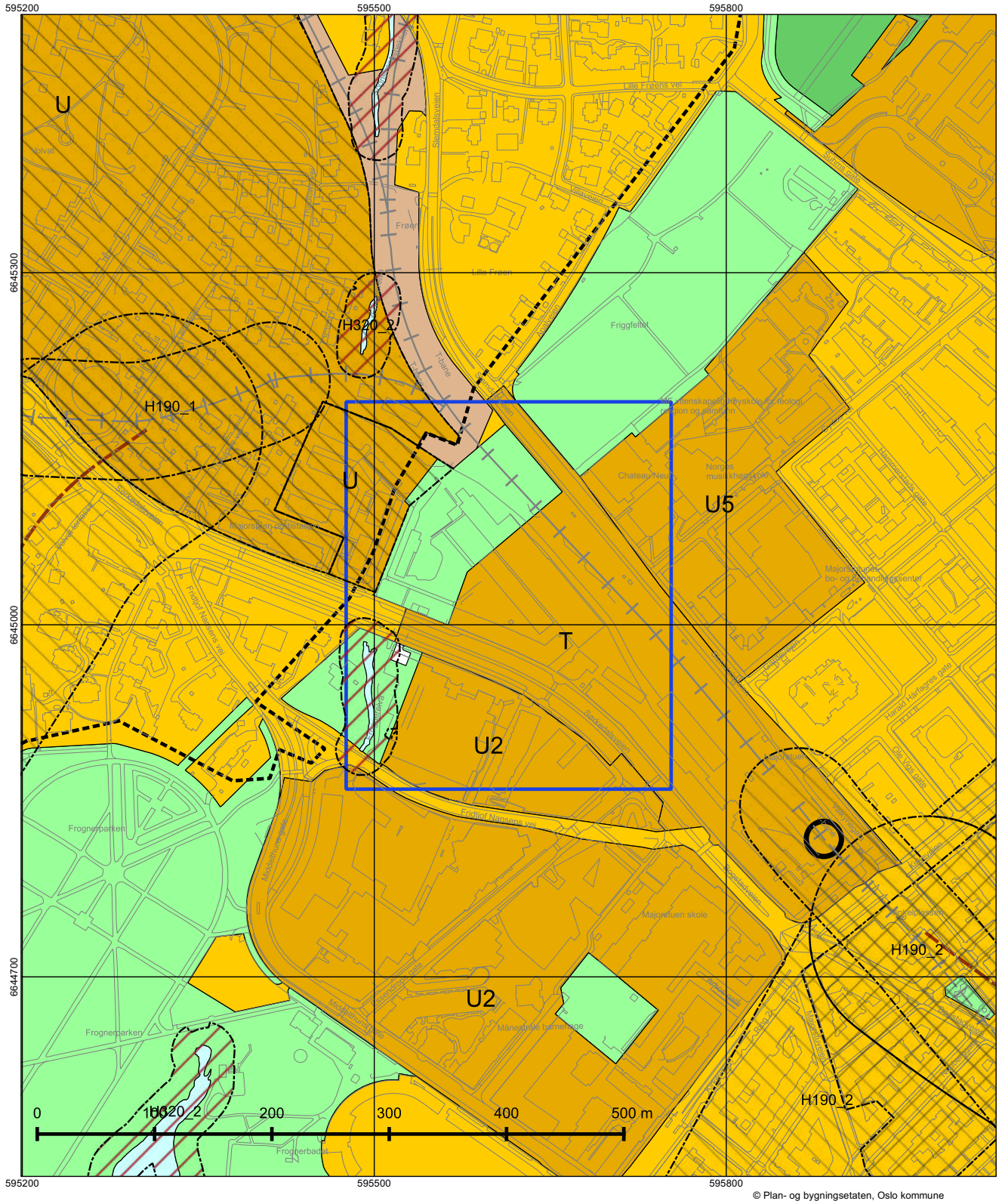
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161101/86537313
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Lumon - Norge AS
Asktunet
2022 GJERDRUM

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201309379 - 15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler:	Dato: 27.08.2025

Adresse:	SØRKEDALSVEIEN 11	Eiendom:	38/329/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Nye Major 2	Søker:	Lumon - Norge AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Vi arkiverer saken uten ferdigattest - Sørkedalsveien 11

Plan- og bygningsetaten viser til tidligere påminnelse(r) fra oss om at dere har en byggesak som ikke er avsluttet. Vi har ikke fått noen tilbakemelding fra dere, og vi vet ikke om tiltaket er tatt i bruk.

Vi gjør oppmerksom på at dere har mulighet til å søke om ferdigattest eller brukstillatelse selv om vi har arkivert saken. Det er samme krav til dokumentasjon i en slik søknad som ved søknad om ferdigattest i en pågående sak.

Ansvarlige søkere må søke om ferdigattest via digitale søknadsløsninger.

Tiltaket kan ikke tas i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Vi minner om at ingen søknadspliktige tiltak kan tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10 og SAK10 § 8-1. Dette betyr at de utførte tiltakene per dags dato ikke er lovlig å ta i bruk.

Dersom tiltaket er tatt i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er dette et ulovlig forhold vi kan forfølge.

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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Hvordan søke om ferdigattest?

Dere må bekrefte at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, redegjøre for om det er gjort ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen og bekrefte at tilstrekkelig FDV-dokumentasjon er overlevert byggets eier.

Veiledning om hvordan dere søker om ferdigattest og lenke til søknadsskjema finner dere på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/#toc-3

Gebyr for søknad om ferdigattest

Vi gjør oppmerksom på at behandling av søknad om ferdigattest er gebyrbelagt etter gjeldende gebyrforskrift. Gebyret består av et administrasjonsgebyr og eventuelt et tilleggsgebyr. Tilleggsgebyret legges til dersom ferdigattesten søkes om mer enn fem år etter at byggetillatelsen er gitt. Dette er fordi behandling av søknader om ferdigattest i eldre saker generelt er mer arbeidskrevende. Mer informasjon om gebyret finner dere her: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/priser-for-byggesak/.

Det er tiltakshaver i byggesaken som får gebyret, uavhengig av hvem som i dag eier eiendommen. Hvis tiltaket er ansvarsbelagt er det derfor viktig at ansvarlig søker påser at kontaktopplysningene til tiltakshaver er riktige før dere søker om ferdigattest.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Dere kan kontakte vårt kundesenter på telefon 23 49 10 00 eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

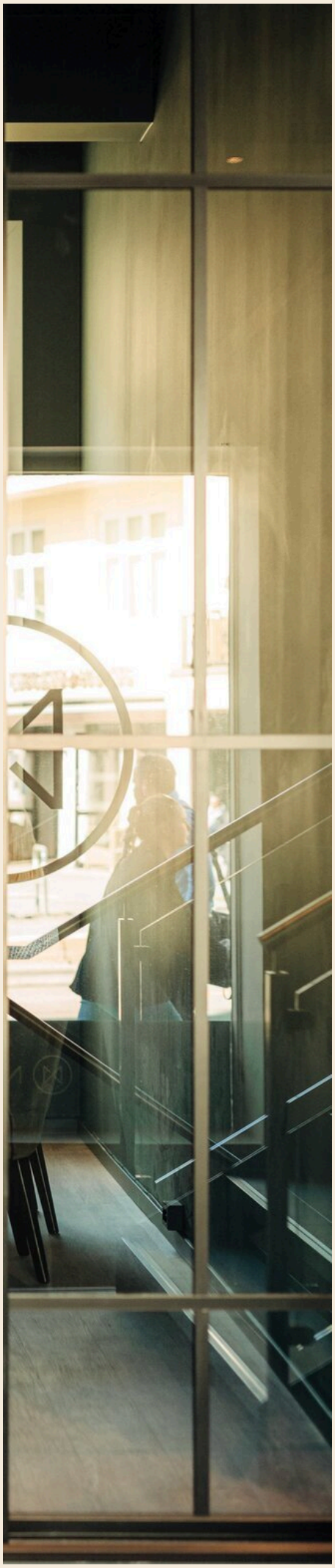
Kopi til:
Sameiet Nye Major 2, Sørkedalsveien 11, 0369 OSLO

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

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.



Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 8-0314/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørkedalsveien 11G 0369 OSLO
Matrikkel: Gnr 38, bnr 329, snr 95 (ideell andel 1/1) / Gnr 338, bnr 2 (ideell andel 2/853) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Martin Ruud

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
m.ruud@nordvikbolig.no
414 08 858



Julie Johansen Holen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Majorstuen
j.holen@nordvikbolig.no
467 61 619

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