

Sørkedalsveien 11C



Velkommen til

Sørkedalsveien 11C



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Majorstuen

Lys og innbydende 3-roms leilighet i bygg fra 2008. Garasjeplass. Sydvestvendt balkong, fransk balkong og heis. VV inkl.

Prisantydning	9 000 000,-
Omkostninger	226 350,-
Totalpris	9 226 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 262,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	80 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008
Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Torbjørn Skjelde v/Nordvik Majorstuen har gleden av å presentere Sørkedalsveien 11C.

- En moderne leilighet med flere gode kvaliteter og tidsriktige valg. Leiligheten ble vesentlig oppgradert i 2020 med nytt kjøkken og nye hvitevarer, oppgradert bad, samt alt elektrisk på bad, stue og kjøkken. Meget ettertraktet og sentral beliggenhet på Majorstuen med alt av servicetilbud som forretninger, kaféer, restauranter og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

- Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har en funksjonell planløsning med entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom og bad.

- Følgende er verdt å fremheve:
- Garasjeplass medfølger
- Sydvestvendt balkong på 9 kvm med gode solforhold
- Akonto varmtvann inkludert i felleskostnader
- Bod i kjeller på 5 kvm

Arealer og innhold

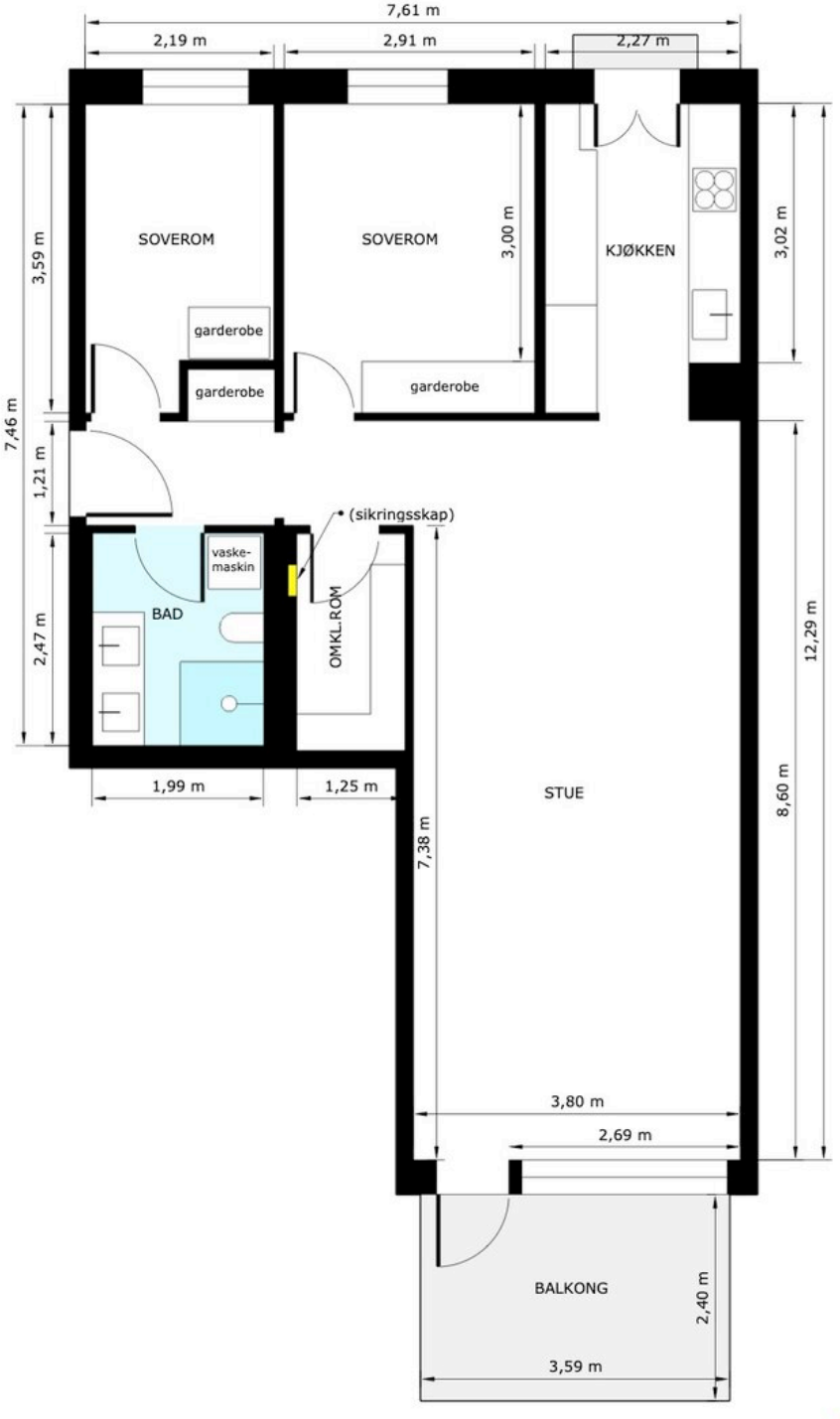
BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	80 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom og bad.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod i fellesareal.
Total BRA: 5 kvm.

SØRKEDALSVEIEN 11C
3.ETG



GARP EIENDOM

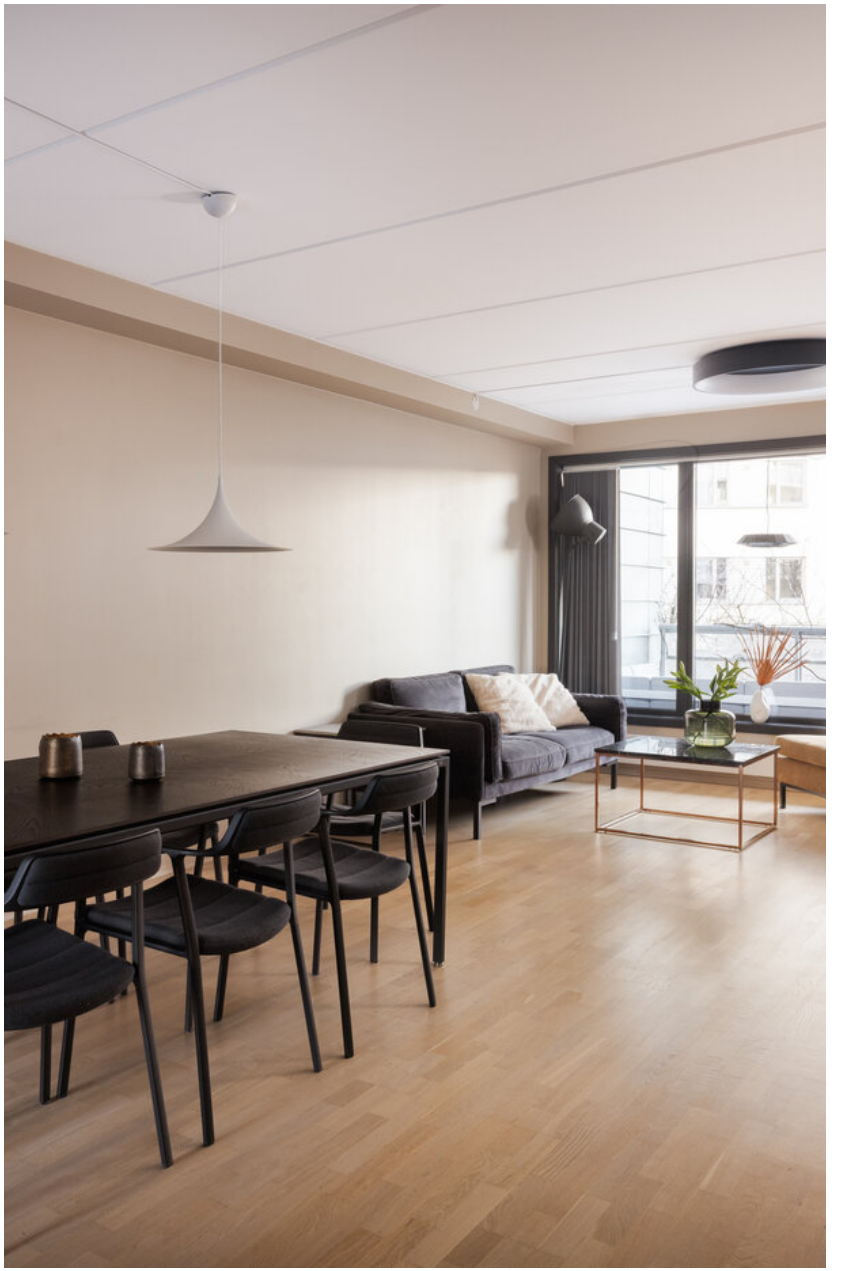
Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.

Forklaring av bilde/rommet


weber

































Informasjon

Sørkedalsveien 11C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0119/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 11C, 0369 OSLO
Gnr 38, bnr 329, snr 21 i Oslo kommune

Selgere
Philip Lodding
Sara Thi Vu

Kjøpesum og omkostninger
9 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
225 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
226 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
239 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 226 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 239 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 80 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom og bad.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod 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.

Solforhold

Leiligheten har en sydvestvendt balkong med ypperlige solforhold.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har følgende romfordeling: Entrè, stue, kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 5 kvm i kjeller.

Standard

Denne lyse leiligheten fra 2008 holder god stand og har en moderne og funksjonell innredning. Leiligheten har en praktisk planløsning med gode oppbevaringsmuligheter, og en sydvestvendt balkong på ca. 9 kvm.

Entré
Entréen har parkett på gulv og malte flater på vegger og himling som er gjennomgående for hele leiligheten. Her finner du en praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko, samt porttelefon som gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue
Stuen i leiligheten er lys og innbydende med tidsriktige fargevalg. Den åpne løsningen gir god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet er ideelt for avslapning og samvær. Fra stuen er det direkte utgang til en sydvestvendt balkong på 9 kvm, som gir solrikt uteområde perfekt for avslapning, måltider ute eller koselige stunder på kvelden. Den gode takhøyden og de store vinduene gir rikelig med naturlig lys, som sammen med den åpne romfølelsen gir stuen en luftig og behagelig atmosfære.

Kjøkken
Kjøkkenet er funksjonelt og godt utstyrt, med moderne løsninger som gjør matlagingen både praktisk og hyggelig. Det er et fullt utstyrt kjøkken med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, og opplegg for oppvaskmaskin. Her finner du integrerte hvitevarer som stekovn, platetopp, mikroovn og oppvaskmaskin. Med god benkeplass og rikelig med skapplass, er dette et kjøkken som både er funksjonelt for hverdagen og komfortabelt å tilberede måltider på. Ved kjøkkenet er det også en fransk balkong.

Soverom
Begge soverommene er av god størrelse. Det er utstyrt med panelovn og garderobeskap, noe som gir gode lagringsmuligheter og behagelige soveforhold. Soverom 2 passer også ypperlig som gjesterom eller kontor.

Bad
Badet er praktisk og funksjonelt, med flislagte gulv og vegger og plater i himling. Det er lagt gulvvarme, samt opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med veggmontert WC, dusjhjørne med innfellbare dusjdører, servant med servantskap, rørfordelingsskap og stoppekran. Det er også mekanisk avtrekk for god

ventilasjon.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Kjøkken: TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
- Elektrisk: TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
- Våtrom: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Varmtvannsbereder: Det er felles varmtvann i bygget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass (nr. 1050, rett ved oppgangens heis).

Månedlige utgifter kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det sendes egen giro for garasjeleie.

Eierandeler knyttet til p-plasser gir rett til å eksklusivt å disponere p-plass i henhold til bruksplanen. 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 (12/5118 ideell andel i gnr 338 bnr 2 Oslo).

Det er også 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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: RB entreprenør AS Flis på flis på bad nytt inventar, speil, servant, toalett dusj og
glassvegger i dusjen.
- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra 2020
- 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 fra 2020

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

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

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Vinskap medfølger ikke handelen.

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

Dette medfølger ikke handelen: 2x lamper over spisebordet, veggfestet tv-benk, taklampe hovedsoverom og taklampe gjestesoverom.

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.

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

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad
- Panelovner

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. 7328 kWT, (ca kr. 9791,-). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 262,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Akonto varmt vann 228,00
Internett 234,00
Felleskostnader 3 246,00
Kabel-tv 234,00
Garasje 320,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Kr 2 097,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 997 312,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 989 246,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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.

Selskapet eier 937/5118 deler av Nye Major Parkeringssameie, S. 5923 (NMPS). Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NMPS.

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 har ingen ansatte.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

2023 regnskap viser et underskudd på kr. -14 412,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets og garasjeanleggets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79410286

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring datert 05.05.2009.

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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

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

Iht. selger skal Sporveien sette opp en brakkerigg i en tilgrensende park/grøntområde i forbindelse med utbedring av Majorstuen T-banestasjon. Parken tilhører ikke Nye Major sameie.

Offentlige planer:
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 skal 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

Saksnummer 201407126: Majorstuen knutepunkt og sporområde - Etter offentlig ettersyn - Knutepunktutvikling, transformasjon, styrking av grøntdrag og bekkeåpning.

Ruter foreslår å omregulere Majorstuen sporområde og knutepunkt fra trafikkområde til sentrumsformål, bolig, park, torg, trikk, forretning, kontor, bevertning, kultur, barnehage mm. for å styrke kollektivknutepunktet med en variert arealbruk. Det er en forutsetning for planforslaget at ny Majorstuen stasjon etableres under bakken. Det foreslås ca. 460 boliger. To høyhus som tilsvarer 17 etasjer ligger bak Majorstuhuset. Eksisterende bebyggelse foreslås regulert til bevaring. Saken er avsluttet av Plan- og bygningsetaten. For en videreføring av planarbeidet må det sendes inn ny bestilling av oppstartsmøte. Dersom planene gjennomføres kan dette medføre høy bebyggelse der sporområdet går i dag.

202111789 - Reguleringssak (Ny Majorstuen T-baneknutepunkt - Sørkedalsveien 13 med flere - Teknisk infrastruktur (stasjon))

Planskisse som viser ny løsning for stasjon med fire spor i ett plan. Snitt gjennom stasjon med fire spor i ett plan. På stasjonen vil det være to adskilte stasjonshaller.

Saksnummer 202453451: Sørkedalsveien 10 - Bestilling av oppstartsmøte - Næringsbygg - Fortsettelse av sak 202310400.

Forslagsstiller ønsker å videreutvikle og oppgradere eksisterende eiendomsmasse samt å legge til rette for etableringen av to tårnbygg oppå deler av eksisterende bygg. Forslagsstiller ønsker også å utvide kjøpesenterdelen av bygget mot Fridtjof Nansens vei og mot foreslått nytt torg. PBE kan ikke anbefale de foreslåtte høydene. Det må gjennomføres konsekvensutredninger før PBE kan anbefale utbygging som kan påvirke naturmangfoldet. Det må også gjøres vurderinger rundt bokvaliteten for prosjektet med hensyn til blant annet støy og uteoppholdsarealer. Foreløpige beregninger tilsier at det vil bli ca. 70 boliger samt ca. 9000 m2 nye næringsareal, i tillegg til eksisterende.

Saksnummer 202450837: Sørkedalsveien ved Majorstuen stasjon - Etablering av ny VA-ledning for brannvann - Fornebubanen. Status: Rammetillatelse gitt.

Det er gitt rammetillatelse til etablering av nye privat vannledning (brannvann) med hovedledningsdimensjon ø225 VL, tilhørende infrastruktur (kummer) for Oslo kommunen Fornebubanen samt privat overvannsledninger ø110 OV med påslipp til Frognerelva kulvert innenfor områdets grunneier Sporveien AS eiendom med gnr/bnr. 38/320 og 38/63.

For mer informasjon kontakt megler eller søk på saksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/38/329/21:
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

04.03.2025 - Dokumentnr: 249906 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.10.2008 - Dokumentnr: 827100 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8437

03.12.2009 - Dokumentnr: 926224 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 21
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 74/8449

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. XXXXXX,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 478,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 161 768,- 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 7. mars 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Sørkedalsveien 11C

Sørkedalsveien 11C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 173 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	5 min 🚶 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 677 elever, 40 klasser	17 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 🚶 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	23 min 🚶 1.7 km

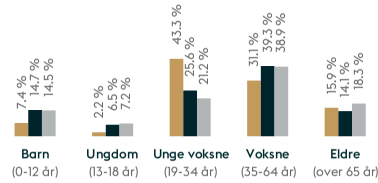
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	3 min 🚶 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	7 min 🚶 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	10 min 🚗 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 🚗 7.7 km

Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶 0.4 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min 🚶 0.5 km
Diakonhjemmet barnehage Borgen... 53 barn	11 min 🚶 0.8 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 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

⚽ Majorstua skole	6 min 🚶
⚽ Frognerparken Tennisanlegg	12 min 🚶
🚲 EVO Majorstua	0 km
🚲 Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	3 min 🚶

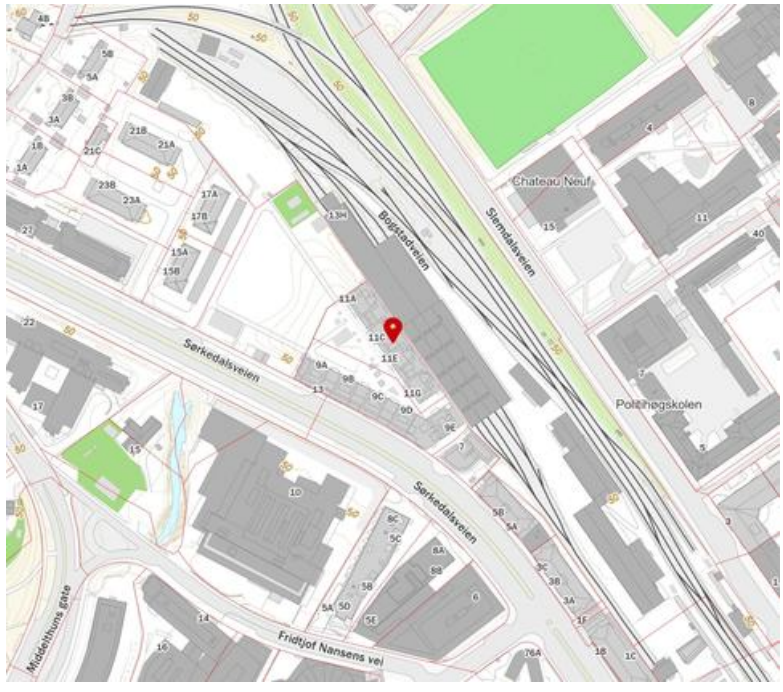
«Majorstua er et sentralt sted med mange hyggelige mennesker. Alt i alt, et fint sted.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

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 2025

Sørkedalsveien 11C
0369 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2008
BRA: 80 m^2
BRA-i: 75 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	3	0	1

Supertakst
GNR: 38 BNR: 329 SNR: 21

Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Sørkedalsveien 11C
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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28120

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i omkledningsrommet, bak døren.

Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for 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.

Eventuelt kan samsvarserklæring (dokumentasjon) innhentes. Dersom denne gjelder for alt elektrisk anlegg til bygningsdelen justeres til en TG1 (ingen merknader).

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.3.2025	**7.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Philip Lodding**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Sara Thi Vu**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Erik Bjerved Iversen**	Telefon:	**91301273**
Firma:	**Garp Eiendom**	Epost:	**garpeiendom@gmail.com**
Adresse:	**Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**		

GARP EIENDOM

Om bygningssakkyndig:

Tømermester 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 11C, 0369 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**38**	Bruksnr:	**329**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**21**	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 stål, og er forblendet med teglstein og er utvendig pusset. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Standard

3. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

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

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

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

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

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-article2588-818.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	75	75	0	0	9
1. underetasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	**80**	**75**	**5**	**0**	**9**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	75	75	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, omkledningsrom og bad.	Ingen sekundærrom.
1. underetasje	5	0	5	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**80**	**75**	**5**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "Internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye måleregiene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm balkong fra stuen.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Omkledningsrom på ca 3 kvm.
Eksterne boder: Kjellerbod på 5 kvm i fellesareal.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 253 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 2,84 m til bakken.

Rekkverket blir målt til 111 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Ingen merknader.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Ingen merknader.

3. ETASJE
Entré:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 0 mm, 1 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 1 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 0 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 3 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 1 mm, 1 mm, 2 mm, 2 mm.
Lokalt avvik: 2 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 0 mm (venstre), 0 mm (rett frem), 6 mm (høyre), 3 mm (midt på gulvet).
Avvik: 6 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:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av stål.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikroovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Ingen merknader.

6.5 Lovlighet

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 romning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Sollrør av støpejern. Innvendige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen merknader.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknader.	
Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i baderomshimlingen.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.	
Sikringsskapet er plassert i omkledningsrommet, bak døren.	
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Manglende dokumentasjon for 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.	
Eventuelt kan samsvarserklæring (dokumentasjon) innhentes. Dersom denne gjelder for alt elektrisk anlegg til bygningsdelen justeres til en TG1 (Ingen merknader).	

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har mekanisk avtrekk med styring fra felles aggregat. Det er ikke registrert avvik på ventilasjonssystemet.	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
FALL MOT SLUK: Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: >25 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under). 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	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
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 ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Ingen merknader.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vu, Sara Thi	9578-5999-4-1224601	2025-03-04 21:44:29
Lodding, Philip	9578-5999-4-2155528	2025-03-04 21:42:33

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
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0119/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 11C, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Philip Lodding, Sara Thi Vu

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: RB entreprenør AS Flis på flis på bad nytt inventar, speil, servant, toalett dusj og glassvegger i dusjen.

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?
Ja

Beskriv: Ble gjennomført kontroll av ventilasjon på bad og kjøkken oktober 2024.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport fra 2020

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 fra 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0119/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lodding, Philip	**2025-03-04**	**Vu, Sara Thi**	**2025-03-04**

Identifikasjon

bankID Lodding, Philip

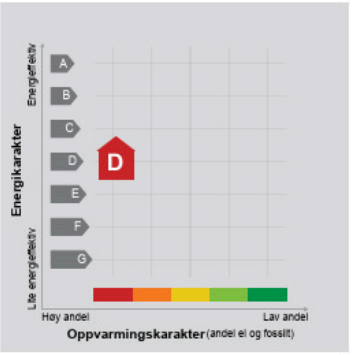
Identifikasjon

bankID Vu, Sara Thi

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 11C
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796564
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-87732
Dato	05.03.2025
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

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Torbjørn Skjelde
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: t.skjelde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0119/25 . Vår ref.: 5922-1-021 Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nye Major 2
Organisasjonsnr:	993596019
Seksjonseier:	Lodding, Philip
Medeier:	Vu, Sara Thi
Leilighetsnummer:	021
Adresse:	Sørkedalsveien 11 C, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	38
Bnr.	329

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79410286.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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: 3 942,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
^ konto varmt vann	228,00	
Internett	234,00	
Felleskostnader	3 246,00	
Kabel-tv	234,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	891,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	20 557,-
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 Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
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.
Styrets kontaktinfo: nyemajor2@styrerommet.no
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 6 570,– 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

VEDTEKTER
for
Sameiet Nye Major 2

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

§ 1
Eiendommen -formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 136 boligseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

§ 5
Utvendige fellesarealer

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

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har 1 stemme hver.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Forretningsfører

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

§ 18
Forsikring

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

§19
Mindretallsvern

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

§ 20
Parkering

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

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

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

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

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

4. Leie av plassene skal skje til markedspris og ellers på de vilkår som eier av parkeringsvirksomheten fastsetter, herunder eventuelt som abonnement i offentlig tilgjengelig parkeringshus.
5. Utøvelse av leierett til ledige plasser forutsetter at det gis skriftlig melding på forhånd til Sørkedalsveien 9 AS, dets rettsetterfølgere eller den selskapet utpeker.

§ 21
Endringer i vedtektene

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

§ 22
Generelle plikter

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

Oslo 23.10.08

Daniel Kjørberg Siraj **(s)**
Møteleder

Stig Hvinden **(s)**
Protokollvitne

Hans Petter Styrevik **(s)**
Protokollvitne

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)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5922
Nye Major 2 Sameie

Velkommen til årsmøte i Nye Major 2 Sameie

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 20. mars kl. 18:00 og lukker 23. mars kl. 18:00.

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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ønske om fysisk årsmøte neste år
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nye Major 2 Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sondre K. Steigen - Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Christian Venge Tollefsen og Lill Paulsen.

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. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

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

Sak 6

Ønske om fysisk årsmøte neste år

Forslag fremmet av:
Henrik Tore Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det gir en bedre mulighet for seksjonseierne til å kunne forvalte sin eierposisjon med tilbud om fysisk møte, herunder ved å kunne lytte til andre seksjonseieres synspunkter før stemme avgis.

Det bør legges til rette for mer aktiv deltakelse i beslutningene fremover. Budsjettet for drift og vedlikehold antas å blir større i det bygningsmassen blir eldre. Fysisk møte gir en bedre balanse mellom styret og årsmøtet før stemme blir avgitt på sakene. Fysisk møte er ikke minst bedre egnet ved personvalg i det hver kandidat normalt presenterer seg for møtet og kan oppfordres til å svare på spørsmål.

Styrets innstilling
Styret tar forslaget til etterretning og skal vurdere fysisk årsmøte neste år.

I 2021 ble kravet om fysisk oppmøte fjernet fra lovene, og **styret** står nå fritt til å selv bestemme hvordan møtene skal avholdes. Det er etter hvert blitt ganske vanlig å avholde møtene digitalt, og statistikken har faktisk også vist at det gir økt deltakelse fra beboerne.

Loven sier at det er styret som avgjør om det skal avholdes fysisk eller digitalt, og det er ikke opp til årsmøte hvordan det skal avholdes. Det er åpning for at beboerne kan kreve fysisk årsmøte, men dette må da kreves av minimum 10% av seksjonseierne.

Uansett vil styret ta denne saken som et innspill til å vurdere fysisk årsmøte neste år.

Forslag til vedtak
Årsmøtet år 2025 (ordinært årsmøte) skal avholdes som fysisk møte, men i tillegg med mulighet for digital deltakelse via TEAMS eller tilsvarende for de seksjonseiere som ikke velger fysisk oppmøte.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

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, styreleder, periode 2024 – 2026 (2 år i.h.t. vedtektene)

Arild Bjarne Steen, varamedlem, periode 2024 – 2026 (2 år i.h.t. vedtektene)

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, periode 2024 – 2026 (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

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen Nye Major 2 Sameie Oslo, 3. mars 2024

Henrik Tore Dahl, leder

Arnstein Johansen, medlem

Roller og kandidater

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

- Christian Venge Tollefsen
  Valgkomiteens innstilling og nåværende styreleder.

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

- Arild Bjarne Steen
  Nåværende varamedlem og valgkomiteens innstilling.
- Benedikte Gjøstøl
  Nåværende varamedlem og valgkomiteens innstilling.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Christian Venge Tollefsen	Sørkedalsveien 11 F
Styremedlem	Lena Baardsen	Sørkedalsveien 11 C
Styremedlem	Lill Paulsen	Sørkedalsveien 11 C
Varamedlem	Benedikte Gjøstøl	Sørkedalsveien 11 C
Varamedlem	Arild Bjarne Steen	Sørkedalsveien 11 F

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

Generelle opplysninger om Nye Major 2 Sameie
Sameiet 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

Gårds- og bruksnummer:
38 329

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

Nye Major 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i 2023 avholdt 4 fysiske styremøter samt behandlet en rekke spørsmål på e-post. Det har videre vært omfattende kontakt med sameiere på Vibbo og e-post.

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

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

- Overvåkning av sameiets økonomi og likviditetssituasjon.
- Kontroll og behandling av sameiets inntekter og kostnader.
- Individuell avregning og betaling av varmtvannsforbruket hvor avregning skjer to ganger årlig. Månedlig betales a-konto beløp basert på stipulert forbruk.
- Oppfølging av HMS i sameiet med vurdering av risikoer og dokumentasjon samt gjennomført vernerunde.
- Det er gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i sameiet både i de enkelte seksjoner og felles avløpsrør, etter innhenting av tilbud og forhandlinger med tilbydere.
- Det er forhandlet og inngått avtale med firma for årlig kontroll av sprinkleranlegget i sameiet.
- Det er gjennomført rengjøring og spyling av aquadrenene på fellesarealene i gården. Det er inngått avtale om årlig rens og spyling av disse.
- Det er gjennomført fasadevask av sameiet.
- Det har blitt gjennomført kontroll av takene.
- Espalierene ved inngangspartiene og på gårdsplassen er beiset.
- Utarbeidelse av pålegg til sameiere som lagrer gjenstander i fellesområder.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig el-sjekk.
- Gjennomgang og oppfølging av heiskontroller.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av sprinklersentral.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av branngardiner.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av ledelys.

- Oppdatering og vedlikehold av sameiets Vibbo sider med mye praktisk informasjon om sameiet og vanlige utfordringer og spørsmål om sameiet og bygget.
- 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.
- Oppfølging av ett tilfelle av nylig påvist kakerlakker i en leilighet i oppgang B. Her pågår undersøkelser om de kan ha spredd seg til naboleiligheter slik at kakerlakkene kan utryddes hvis de har spredd seg.
- Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov i sameiet. Styret vurderer å gjennomføre rens av ventilasjonsanleggene i sameiet i 2024. Samt utbedring av enkelte svake steder på taktekkingen.
- Det har vært utfordringer med kjøring i gården, noe som ikke er tillatt. Styret har vurdert forskjellige løsninger for å stoppe dette med det er ikke funnet løsning som ivaretar alle hensyn som tilgang for vaktmester, snørydding, sommervedlikehold, ambulanser mv. Men det jobbes videre med dette.
- Det har vært flere 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 til å fjerne/rydde opp søppelet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås dekket av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 116 208.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nye Major 2 Sameie.

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

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYE MAJOR 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYE MAJOR 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er

Penneo Dokumentnøkkel: YWUVX-VEIMX-W6KSD-8FBJH-BY4H4-Y3EV7

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

også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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: YWUVX-VEIMX-WBK5D-6FB3H-BY4I4-Y3EV7

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 920 289	4 404 820	4 905 000	5 274 470
Andre inntekter		0	5 490	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 920 289**	**4 410 310**	**4 905 000**	**5 274 470**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-26 085	-26 085	-26 000	-26 000
Styrehonorar	4	-185 000	-185 000	-185 000	-185 000
Revisjonshonorar	5	-14 497	-14 901	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-215 265	-206 958	-218 000	-228 000
Konsulenthonorar	6	-5 213	-2 263	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-796 571	-482 993	-705 000	-735 000
Forsikringer		-323 648	-281 839	-315 000	-350 000
Kommunale avgifter	8	-658 228	-533 618	-621 000	-794 000
Kostnader sameie	12	-134 515	-95 206	-100 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-728 465	-657 255	-707 000	-730 000
Andre driftskostnader	9	-1 928 565	-1 984 245	-1 978 000	-2 068 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 016 050**	**-4 470 362**	**-4 887 000**	**-5 271 000**
DRIFTSRESULTAT		**-95 761**	**-60 052**	**18 000**	**3 470**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	81 350	45 929	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**81 350**	**45 929**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-14 412**	**-14 123**	**18 000**	**3 470**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-14 412	-14 123		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	233 867	194 020
SUM ANLEGGSMIDLER		**233 867**	**194 020**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 094	2 548
Kundefordringer		0	643
Forskuddsbetalte kostnader		452 487	407 842
Driftskonto OBOS-banken		264 734	280 178
Sparekonto OBOS-banken		1 670 374	1 626 404
SUM OMLØPSMIDLER		**2 393 689**	**2 317 615**
SUM EIENDELER		**2 627 556**	**2 511 634**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 350 075	2 364 486
SUM EGENKAPITAL		**2 350 075**	**2 364 486**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		81 990	45 180
Leverandørgjeld		185 265	88 832
Energiavregning	11	10 226	13 136
SUM KORTSIKTIG GJELD		**277 481**	**147 148**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 627 556**	**2 511 634**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	138 707	78 361

Oslo, 20.02.2024
Styret i Sameiet Nye Major 2

Christian Venge Tollefsen/s/ Lill Paulsen/s/ Lena Baardsen/s/

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	4 198 129
Kabel-TV	722 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 920 289**

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 2022/2023, og er på kr 185 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 497.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 213
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 213**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-175 248
Drift/vedlikehold VVS	-213 429
Drift/vedlikehold elektro	-2 317
Drift/vedlikehold heisanlegg	-404 164
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 414
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-796 571**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-658 228
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-658 228**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-19 900
Renhold ved firmaer	-189 563
Andre fremmede tjenester	-4 356
Trykksaker	-252
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-499
Telefon, annet	-530
Porto	-300
Kontingenter	-1 708 392
Bank- og kortgebyr	-4 773
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 928 565**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 997
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 970
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	740
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 245

Andre renteinntekter	3 398
SUM FINANSINNTEKTER	**81 350**

NOTE: 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Strøm	100 932
SUM KOSTNADER	**100 932**

Uoppgjorte avregninger	-6 866
SUM ENERGIAVREGNING	**-10 226**

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
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 937/5118 deler av Nye Major Parkeringssameie, 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 138 707.
Selskapets andel i NMPS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnader 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: 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.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79410286. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 20.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.03.24
Selskapsnummer: 5922 **Selskapsnavn**: Nye Major 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen - Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Christian Venge Tollefsen og Lill Paulsen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 185 000,-.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Ønske om fysisk årsmøte neste år

Årsmøtet år 2025 (ordinært årsmøte) skal avholdes som fysisk møte, men i tillegg med mulighet for digital deltakelse via TEAMS eller tilsvarende for de seksjonseiere som ikke velger fysisk oppmøte.

- ☐ 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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Nye Major 2 Sameie

Organisasjonsnummer: 993596019
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mars kl. 18:00 til 23. mars kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

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

Forslag til vedtak:
Sondre K. Steigen - Rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Christian Venge Tollefsen og Lill Paulsen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ønske om fysisk årsmøte neste år

Fremmet av: Henrik Tore Dahl

Det gir en bedre mulighet for seksjonseierne til å kunne forvalte sin eierposisjon med tilbud om fysisk møte, herunder ved å kunne lytte til andre seksjonseieres synspunkter før stemme avgis.

Det bør legges til rette for mer aktiv deltakelse i beslutningene fremover. Budsjettet for drift og vedlikehold antas å blir større i det bygningsmassen blir eldre. Fysisk møte gir en bedre balanse mellom styret og årsmøtet før stemme blir avgitt på sakene. Fysisk møte er ikke minst bedre egnet ved personvalg i det hver kandidat normalt presenterer seg for møtet og kan oppfordres til å svare på spørsmål.

Styrets innstilling
Styret tar forslaget til etterretning og skal vurdere fysisk årsmøte neste år.

I 2021 ble kravet om fysisk oppmøte fjernet fra lovene, og **styret** står nå fritt til å selv bestemme hvordan møtene skal avholdes. Det er etter hvert blitt ganske vanlig å avholde møtene digitalt, og statistikken har faktisk også vist at det gir økt deltakelse fra beboerne.

Loven sier at det er styret som avgjør om det skal avholdes fysisk eller digitalt, og det er ikke opp til årsmøte hvordan det skal avholdes. Det er åpning for at beboerne kan kreve fysisk årsmøte, men dette må da kreves av minimum 10% av seksjonseierne.

Uansett vil styret ta denne saken som et innspill til å vurdere fysisk årsmøte neste år.

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557513779644 Signert CVT, LP, SKS2

Årsmøtet år 2025 (ordinært årsmøte) skal avholdes som fysisk møte, men i tillegg med mulighet for digital deltakelse via TEAMS eller tilsvarende for de seksjonseiere som ikke velger fysisk oppmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

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, styreleder, periode 2024 – 2026 (2 år i.h.t. vedtektene)

Arild Bjarne Steen, varamedlem, periode 2024 – 2026 (2 år i.h.t. vedtektene)

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, periode 2024 – 2026 (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

Med vennlig hilsen
Valgkomiteen Nye Major 2 Sameie Oslo, 3. mars 2024

Henrik Tore Dahl, leder

Arnstein Johansen, medlem

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Venge Tollefsen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Venge Tollefsen

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Benedikte Gjøstøl (35 stemmer)
Arild Bjarne Steen (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Benedikte Gjøstøl
Arild Bjarne Steen

Transaksjon 09222115557513773644 Signert CVT, LP, SKS2

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0119/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørkedalsveien 11C 0369 OSLO

Betegnelse: Gnr 38, bnr 329, snr 21 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no