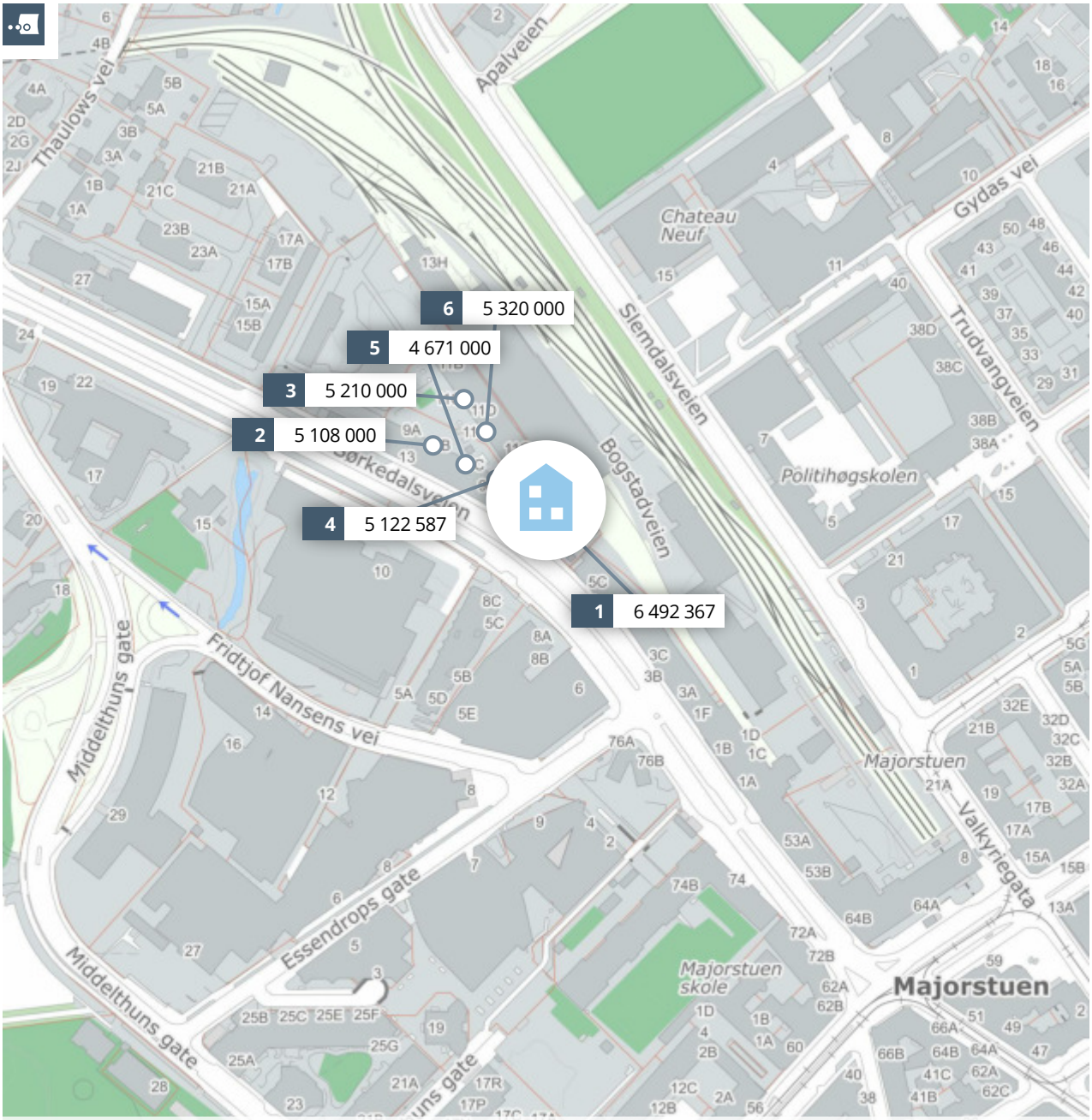
SØRKEDALSVEIEN 9E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport Sørkedalsveien 9 E
Egenerklærings skjema
Megleropplysninger 27.03.2025
Husordensregler
Vedtekter
Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024 for Nye Major Borettslag
Arealbekreftelse
Reguleringskart A3
Det foreligger brukstillatelse for bolig og forretningsbygg datert 2008 for eiendommen, samt sluttno
Energiattest rød D
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SØRKEDALSVEIEN 9 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 15.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørkedalsveien 9 E, 0369 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2007

GNR 38 BNR 328 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 9

Verdivurdert til

3 520 000

980 000	4 500 000	136 364
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	7 554
Formue	8 279
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

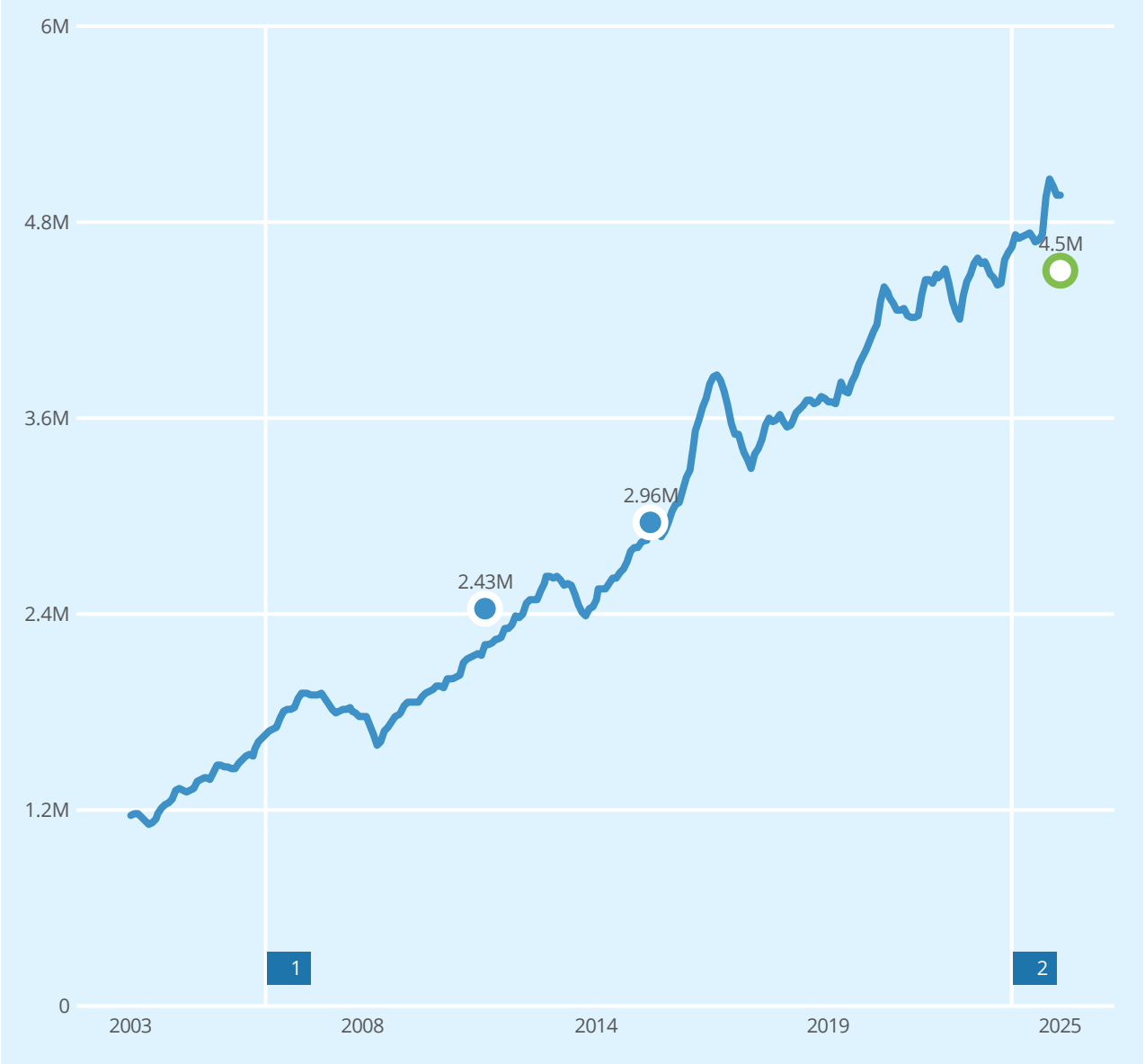
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Sørkedalsveien 7 50 m² 2009 9. etg 2 sov	11.06.2024	5 800 000	**6 470 000**	22 367	6 492 367	**129 847**
2 Sørkedalsveien 9 B 34 m² 2008 6. etg 1 sov	08.10.2024	3 850 000	**4 100 000**	1 008 000	5 108 000	**150 235**
3 Sørkedalsveien 11 C 36 m² 2008 2. etg 1 sov	28.04.2025	4 850 000	**5 210 000**	0	5 210 000	**144 722**
4 Sørkedalsveien 9 D 34 m² 2008 3. etg 1 sov	10.02.2025	4 600 000	**5 110 000**	12 587	5 122 587	**150 664**
5 Sørkedalsveien 9 C 37 m² 2008 3. etg 1 sov	03.10.2023	3 950 000	**3 825 000**	846 000	4 671 000	**126 243**
6 Sørkedalsveien 11 F 41 m² 2008 7. etg 1 sov	05.06.2024	4 950 000	**5 320 000**	0	5 320 000	**129 756**

En lys og moderne 2-roms leilighet med balkong beliggende i det ettertraktede borettslaget "Nye Major" på Majorstuen. Her bor du sentralt på Majorstuen, med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på ? butikker, restauranter, kollektivtransport og flotte turområder.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

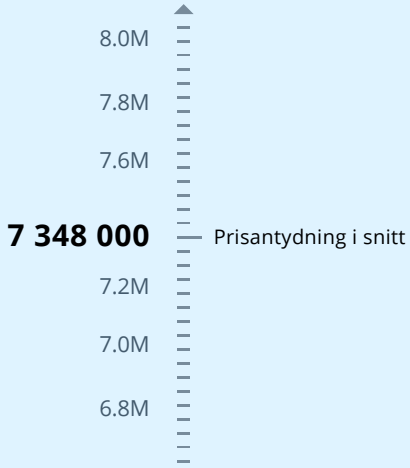
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.07.2015	23.07.2015	21.08.2015	1 600 000	1 840 000	1 117 406	2 957 406	
21.06.2011	22.07.2011	17.08.2011	1 290 000	1 290 000	1 144 101	2 434 101	
03.12.2008	03.12.2008	03.12.2008	-	562 000	-	562 000	3

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 9 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
45
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

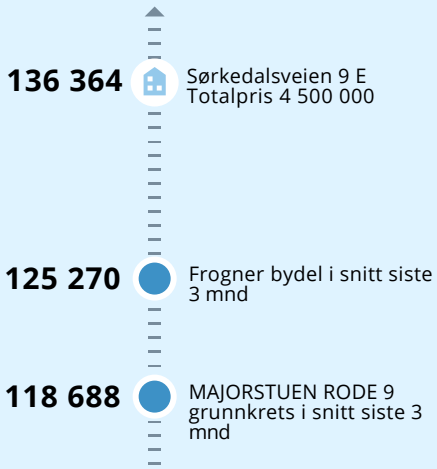
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT SØRKEDALSVEIEN 9 E

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Sørkedalsveien 9 E
0369 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 14/05/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:38, Bnr: 328
Hjemmelshaver:	Tunold Bjarte
Seksjonsnummer:	Ikke aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	544
Byggeår:	2008
Tomt:	2863 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Christian Falkenberg v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	05.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Adkomst:	Offentlig tilknyttet

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

OM BYGGEMETODEN:
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Fundamentert på antatt faste/stabile masser.
Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.
Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er kledd med fasadeplater, er utvendig pusset og er forblendet med teglstein.
Taket er et flatt tak og er tekket med papp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
2-roms andelsleilighet godt og sentralt beliggende på Majorstua i bydel Frogner. Boligen ligger i et veletablert område bestående av både boliger og næringsbygg. Fra boligen er det kort avstand til det meste av service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Lyse og tidsriktige farger samt materialvalg. Standard på bad og kjøkken fra byggeår.
Boligen er stedvis preget av noe bruksslitasje, normalt periodisk vedlikehold må påregnes.
Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong på ca. 2,8 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,55m.
OBOS er forretningsfører.
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 90898634.
Dørtelefon med videobilde montert i entré.
God planløsning.

Oppvarming:
Boligen varmes med elektrisk fyring med panelovner.
Varmekabel i gulv på bad.

Brannteknisk:
Røykvarsler i tak i stue, tilkoblet felles alarmsentral.
Det er installert sprinkleranlegg i boligen.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.
Mulighet for leie/kjøp av parkeringsplass i borettslagets egen felles garasje ved ledighet/anledning.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 04.04.2025.
Megleropplysninger datert 27.03.2025.
Byggesakstegning datert 15.06.2004.
Brukstillatelse fra 2008.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom med parkett.
Vegger: Flis på bad. Grovkornet tapet på en vegg i stue. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i entré. Plater i tak på bad. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Boligen fremstår som lik iht. byggesakstegning datert 15.06.2004.

FELLESKOSTNADER:
Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 7.554,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, varmt vann, kabel-tv og internett, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.12.2024: kr. 977.017,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 8.279,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 27.03.2025

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4	34			3	34	
Kjeller		5				
SUM BYGNING	34	5		3	34	
SUM BRA	39					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue med åpen kjøkken, bad, soverom og entré.

BRA-e:

Bod i kjeller målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til 2,8 kvm. (rundet opp til 3 kvm.).

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ingen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

14/05/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Plater i tak.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med rainfall dusjhode samt spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil med overliggende lyslist/armatur.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt klosett.

Merknader: Noe misfarging i hard fug i dusjsonen, ikke uvanlig over tid. Servant mangler vanntopper/propp.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

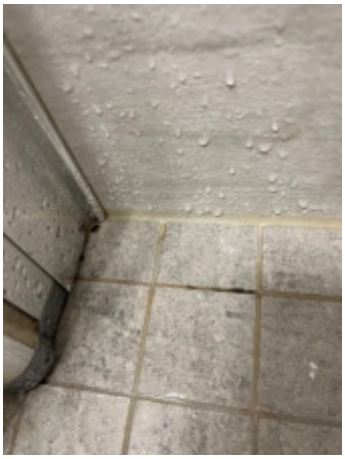
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres over en trinnløs digital regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall fra flis ved terskel til overside av sluk samt fall til sluk i dusjsonen.

Merknader: Det ble registrert noe svertesopp/misfarging i hard og myk fug i dusjsonen, ikke uvanlig over tid.





©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Badet er av typen prefabrikkert baderomsmodul. Det er ikke fremvist dokumentasjon for badet.

Merknader: Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2008

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra ukjent leverandør. Antatt installert i 2008 (byggeår).
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Brune folierte fronter med tremønster på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp tilknyttet sentralt avtrekk.

Det er installert waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Benkeplate er noe preget av bruksslitasje/svellinger i skjøt.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp. Krav etter 2010.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som normalt godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Standard hovedsakelig fra byggeår.

Merknader: Overflater og gulv er stedvis preget av bruksslitasje, ikke uvanlig over tid.
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkong dør med doble vinduer. Innerste vindu med 2-lags isolerglass fra 2007. Enkelt støyisolerende glass utenpå.
Ytterdør i tre og med brann- og lydklassifisering B-30/40dB.

Merknader: Ingen merknader.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen sydøstvendt balkong på ca. 2,8 kvm.
Gulv av støpt betong og med fliser som toppgluv.
Rekkverk glassplater, stendere og håndløper av lakkert stål.

Merknader: Høyde på rekkverk ble målt til 110 cm. Kravet er 120 cm der fallhøyden er over 10 m.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det er borettslaget som har ansvar for balkonger.



©mstr.no

www.bmtf.no

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2008

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

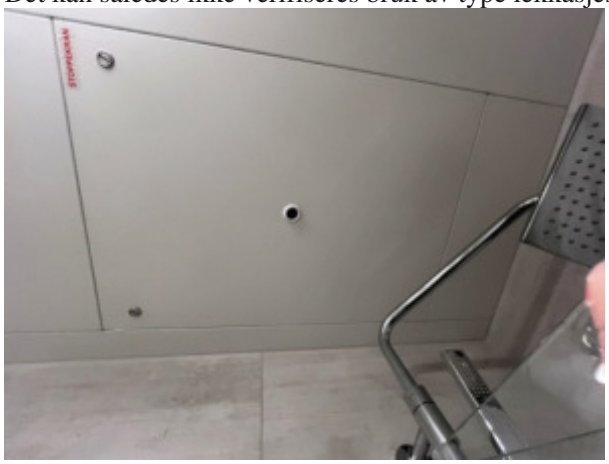
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

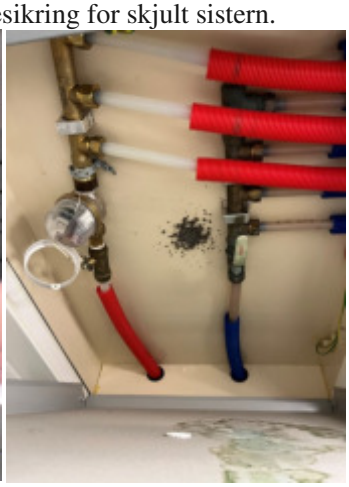
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen fra 2008.
Stoppekran lokalisert i fordelerskap i tak på bad.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon for vann- og avløpsrør samt skjult sistern.
Det kan således ikke verifiseres bruk av type lekkasjesikring for skjult sistern.





Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet sentralt varmt vann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2008

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluft via ventiler/luker på vegg.
Avtrekk via ventilator på kjøkken og ventil i tak på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Til opplysning:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2008

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Hovedsikring er plassert i felles fordelerskap sammen med måler. Ikke undersøkt.
Lokal hovedbryter plassert i boligens sikringskap.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 237V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for anlegget.

Merknader: Manglende dokumentasjon bør rekvireres. Om ikke dette er mulig bør det utføres en utvidet el-kontroll.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF







BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 sette grunnet alder. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG2 sette grunnet svertesopp/misfarging i hard og myk fug i dusjsonen samt alder på badet. Badet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 sette grunnet alder. Membran/tettesjikt har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 sette grunnet manglende komfyrvakt, bruksslitasje og alder. Kjøkkenet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 sette grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 sette grunnet manglende dokumentasjon, inspeksjonsmulighet og spalte til lekkasjevann for skjult sisterne.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGS SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250185

Selger 1 navn
Bjarte Tunold

Gateadresse
Sørkedalsveien 9E

Poststed	Postnr
Oslo	0369

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250185

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250185

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjarte Tunold	6d3df15f7ad92a77210a8196cae6badb9dc2fbeb	04.04.2025 11:50:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250185

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLEROPPLYSNING ER 27.03.2025

Park Eiendomsmegling As
PrivatMegleren PARK
v/Thanicha Bharaneetharan

Ordre 8403779 5618/544 27.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 26.03.2025.

Boligselskap:	5618 Nye Major Borettslag
Organisasjonsnr:	992.953.772
Andelseier:	Tunold Bjarte
Leieobjektnr:	544
Adresse:	Sørkedalsveien 9 E, 0369 OSLO
Andelsnummer:	544
Borettsinnskudd:	kr 557.000,–
Hjemmeside:	http://nmb.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90898634.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har kjøpt 76 parkeringsplasser i Nye Major Parkeringssameie. Kjøpet av p-plassene i 2008 ble finansiert med låneopptak på opprinnelig kr. 19 mill.
- En del andelseiere har kjøpt bruksretten til borettslagets parkeringsplass i Nye Major Parkeringssameie. Kjøpesummen på kr. 500.000,- benyttes til nedbetaling på garasjelånet. Vi forutsetter at bruksrett til p-plass følger boligen ved salg. Mnd. felleskostnad påløper.
- De resterende p-plassene leies ut til andelseiere. Styret kontaktes for tildeling av p-plass. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av p-plass etter gjeldende priser. Utleieplass følger ikke boligen ved salg.
- Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven.
- Nøkkelbestilling: oef@obos.no.

- Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvart

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-90537027761	A	88.048.274,-	33 år 9 md.	4		Flyt	5,54%
* HANBA2-90537027753	A	2.392.706,-	14 år 6 md.	4		Flyt	5,54%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.554,– pr. md.
Herav:

A konto varmt vann	107,-
Felleskostnader	2.015,-
TV/bredbånd	409,-
Kapitalkost. lån 1 HANBAN	5.286,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	589,-	54.422,-	8.279,-	979.802,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBAN-90537027761	965.084,-	5.284,-		
* HANBA2-90537027753	11.933,-	101,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 980.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.12.2024

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

Avdragsfrihet
Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen tlf.22 85 08 42 ev. pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Christian Larsen Otto Ruges Vei 86 A, 1361 ØSTERÅS, e-post: pcl@thegoodcompany.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

Nye Major Borettslag
Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Oppheng av informasjon skal foregå via styret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER

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

Vedtatt i konstituerende generalforsamling den 2 juli 2008.

Endret i ordinær generalforsamling den 28.05.09.
Endret i ordinær generalforsamling den 11.05.10.
Endret i ordinær generalforsamling 04.04.19
Endret i ordinær generalforsamling 01.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og organisering

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt.

4-4 Garasjeplasser

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

o o O o o

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5618

Nye Major Borettslag

Velkommen til årsmøte i Nye Major Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 09:00 og lukker 30. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5618

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Nye Major Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Erlandsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Ekstern styreleder sin avtale er på 145 000,- fra valgt inn dato til neste generalforsamling. Dette vil utbetales månedlig.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt 155 000,-, og leders godtgjørelse er på 145 000,- årlig,

---

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valg av leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Innstilling

Styret har bestått av Per Christian, Tom og Christian, med Sebastian og Gunnar som varamedlemmer. Dynamikken har vært veldig fin, og samarbeidet i styret fungerer veldig bra for øyeblikket. Derfor er styrets innstilling at styresammensetningen for neste periode forblir uendret. Styret setter stor pris på engasjement, men med de utfordringene borettslaget står overfor akkurat nå, kreves en viss innsikt og klarhet om de oppgavene hver enkelt har.

Roller og kandidater

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

- Per Christian Larsen

  Nåværende leder og styrets innstilling til kandidat.

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

- Christian Gundersen

  Nåværende medlem og styrets innstilling til kandidat.
- Tom Erlandsen

  Nåværende medlem og styrets innstilling til kandidat.
- Urszula Barbara Ochota

  Nytt kandidatur.

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

- Gunnar Rongen

  Nåværende medlem og styrets innstilling til kandidat.
- Sebastian Gregorius Winther-Larsen

  Nåværende medlem og styrets innstilling til kandidat.

Vedlegg

1. Urszula Kandidatur .pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Christian Larsen	Otto Ruges Vei 86 A
Styremedlem	Tom Erlandsen	Sørkedalsveien 9 C
Styremedlem	Christian Gundersen	Sørkedalsveien 9 A
Varamedlem	Gunnar Rongen	Sørkedalsveien 9 D
Varamedlem	Sebastian Gregorius Winther-Larsen	Sørkedalsveien 9 D

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 Borettslag
Borettslaget består av 119 andelsleiligheter.
Nye Major Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 992953772, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
38 328

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

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter i tillegg til utstrakt saksbehandling og befaringer mellom møtene. Styret besvarer henvendelser fra beboere via vår beboerplattform vibbo.no/nye-major, og styret oppfordrer alle beboere til å bruke denne plattformen for kontakt med styret.

Mye av styrets kapasitet har gått med til å håndtere vannlekkasjene og bruddene i sprinkleranlegget vi opplevde i vinter. Dette opplevdes svært dramatisk for mange da det skjedde, og det har vært en stor belastning for beboere som har måttet finne midlertidig bosted mens rehabiliteringen av bygget har pågått. Arbeidet er fremdeles ikke ferdig hos alle, og det gjenstår arbeid i fellesarealer.

Årsaken til lekkasjen var frostsprengning i sprinkleranlegget, noe som skyldes en bygningsteknisk svakhet i vårt bygg. Sprinklerhodene som befinner seg på balkonger har en gjennomføring i vegg inn til stue hvor det også er lufteventiler for leilighetene. Rørene ligger i en kasse i stuen, og under kuldeperiodene som vi hadde nå i vinter, vil byggets ventilasjonsanlegg kunne trekke for mye kald luft inn i kassen hvor sprinkelrørene er plassert. Dette skjer når for eksempel kjøkkenviften er på og alle andre ventiler for friskluft er stengt. Under slike forhold vil all luft til leiligheten komme gjennom denne kassen og kan som i dette tilfelle medføre frostsprengning.
Slike hendelser har skjedd tidligere (2010) og utbygger tok da på seg ansvaret og forbedret løsningen slik at dette ikke skulle skje igjen. Utbedringen som ble gjort var tydeligvis ikke god nok for de kuldeperiodene vi opplevde i vinter.

Når lekkasjen var et faktum, måtte sprinkleranlegget stenges for 6. etasje. I tillegg medførte lekkasjen at brannvarslingsanlegget og sikkerhetsfunksjoner som røykvifte i oppgangen ble satt ut av spill. Røykviften hadde ikke lenger kontakt med brannvarslingssystemet og måtte enten stå på hele tiden, eller slås helt av. Styret ba om en vurdering fra forsikringsselskapet og brannvesenet om hva vi burde gjøre, men ingen ønsket å si noe om hvordan dette skulle håndteres.
Det det var enighet om, var at om ikke røykviften var i funksjon måtte hele oppgangen evakueres. På det tidspunktet var det bare et fåtall leiligheter som var definert som ubeboelige. Viften ble dermed stående på, med det resultat at det var svært kaldt i oppgangen da viften henter luft utenfra. Styret ba gjentatte ganger at det måtte settes inn varmevifter uten at dette ble gjort.

Når arbeidet på sprinkleranlegget ble iverksatt ble det fjernet takplater i 6. etasje og sprinkleranlegget ble igjen eksponert for kald luft. Dette medførte en ny frostsprengning og en ny lekkasje var et faktum. Denne gangen i oppgangen med et større skadeomfang enn lekkasje nummer 1. I ettertid er det lett å se at viften burde vært avstengt og at oppgangen burde vært evakuert. Denne lekkasjen regnes av Gjensidige som en følgeskade av den første og behandles som samme sak.
Når skadene oppsto, ble forsikringsselskapet kontaktet og et utrykningsteam ble sendt ut for å begrense skaden. Ved trykkendringer i sprinkleranlegget blir også brannvesenet automatisk varslet og de stengte av vannet og sugde opp det de kunne av vann.
Etter styrets, og flere berørte beboeres mening, ble ikke den første perioden håndtert på en god måte fra Recover eller Gjensidige.

Vi var ikke de eneste med større problemer i denne perioden og teamet som ble sendt ut for å hjelpe oss var, etter styrets mening, ikke kompetente nok til å håndtere og følge opp denne type saker. Styret fikk heller ikke nødvendig informasjon som vi og beboerne hadde behov for, og styret vil gjerne takke for tålmodigheten som ble vist fra beboerne i en vanskelig og stressende periode. Etter en tid ble vår sak flyttet over til forsikringsselskapets storskadeavdeling og prosjektleder hos Recover ble byttet ut. Alt har ikke gått som det skulle etter dette, men styret opplever en helt annen hverdag med tanke på oppfølging og kommunikasjon. Vi håper at dette også gjelder for beboere som har hatt og har utbedringer i leilighetene.

Styret har innhentet bistand for å se på hvilke muligheter vi har for å forebygge lignende hendelser. Et utfall kan være å måtte bygge om sprinkleranlegget i leiligheter som har innebygde balkonger. Dette vil medføre arbeid i hver enkelt leilighet, som er til ulempe for den enkelte og som vil ha en kostnad for borettslaget. Samtidig må vi sikre at slike hendelser ikke skjer igjen. Mer informasjon vil komme etter hvert.

Videre har vi nå i sommer opplevd større vanninntrenginger i garasje, med påfølgende skader i bod og heiser. Også her undersøkes det nå hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere risiko for denne type lekkasjer. Dette gjøres i samarbeid med garasjesameiet og næringsvirksomhetene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 Borettslag.

Lån

Nye Major Borettslag har lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NYE MAJOR BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYE MAJOR BORETTSLAG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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.

Penneo Dokumentnøkkel: L0Z4Z-5FKVS-AAMV7-X4DEX-K8PSV-0PUGX

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: L0Z4Z-5FKVS-AAMV7-X4DEX-K8PSV-0PUGX

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-30 09:43:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L0Z4Z-5FKVS-AAMV7-X4DEX-K8PSV-0PUGX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**670 328**	**542 259**	**670 328**	**1 408 314**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 368 544	4 503 704	1 195 000	972 006
Økning annen langsiktig gjeld		500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 791 266	-1 846 338	-1 430 000	-966 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-200 000	-2 417 397	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	26 211	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-139 293	-138 110	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**737 986**	**128 069**	**-235 000**	**6 006**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 408 314**	**670 328**	**435 328**	**1 414 320**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 116 493	1 148 652
Kortsiktig gjeld	-708 179	-478 324
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 408 314**	**670 328**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 345 072	4 036 489	3 984 540	5 445 288
Innkrevde felleskostnader	2	5 659 246	5 023 736	5 223 460	5 411 712
Andre inntekter		0	123 629	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 004 318**	**9 183 854**	**9 208 000**	**10 857 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-30 318	-41 948	-28 000	-28 000
Styrehonorar	4	-215 000	-297 500	-200 000	-300 000
Revisjonshonorar	5	-15 627	-17 070	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-201 813	-194 023	-204 000	-210 000
Konsulenthonorar	6	-14 060	-27 757	-60 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-474 938	-667 845	-390 000	-459 994
Forsikringer		-55 081	-41 820	-46 000	-55 000
Kommunale avgifter	8	-283 264	-183 743	-218 000	0
Kostnader sameie	21	-1 811 186	-1 880 832	-2 145 000	-2 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 436	-443 011	-470 000	-530 000
Andre driftskostnader	9	-1 050 429	-1 019 140	-1 069 000	-1 027 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 679 151**	**-4 814 688**	**-4 845 000**	**-4 944 994**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**6 325 167**	**4 369 166**	**4 363 000**	**5 912 006**
Innbetalt andel fellesgjeld		200 000	2 417 397	0	0
DRIFTSRESULTAT		**6 525 167**	**6 786 563**	**4 363 000**	**5 912 006**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	68 890	58 758	0	55 000
Finanskostnader	11	-4 225 513	-2 341 617	-3 168 000	-4 995 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 156 623**	**-2 282 859**	**-3 168 000**	**-4 940 000**
ÅRSRESULTAT		**2 368 544**	**4 503 704**	**1 195 000**	**972 006**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 368 544	4 503 704		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	276 213 130	276 213 130
Tomt		38 648 870	38 648 870
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	544 015	404 722
SUM ANLEGGSMIDLER		**315 406 015**	**315 266 722**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		642	157 819
Forskuddsbetalte kostnader		276 307	254 556
Andre kortsiktige fordringer	13	7 891	18 219
Energiavregning	19	2 743	4 887
Driftskonto OBOS-banken		689 530	675 001
Skattetrekkskonto OBOS-banken		32 608	37 265
Sparekonto OBOS-banken		1 106 771	906
SUM OMLØPSMIDLER		**2 116 493**	**1 148 652**
SUM EIENDELER		**317 522 507**	**316 415 374**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 119 * 5 000		595 000	595 000
Annen egenkapital	14	113 650 517	111 281 973
SUM EGENKAPITAL		**114 245 517**	**111 876 973**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	94 635 811	96 627 077
Borettsinnskudd	16	91 833 000	91 833 000
Annen langsiktig gjeld	17	16 100 000	15 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**202 568 811**	**204 060 077**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		153 788	26 335
Skyldige offentlige avgifter	18	43 301	49 485
Påløpte renter		425 572	290 852
Påløpte avdrag		85 519	111 653
SUM KORTSIKTIG GJELD		**708 179**	**478 324**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**317 522 507**	**316 415 374**
Pantstillelse	20	295 862 000	295 862 000
Garantiansvar	21	142 986	211 609

Oslo, 23.04.2024
Styret i Nye Major Borettslag

Per Christian Larsen/s/ Tom Erlandsen/s/ Christian Gundersen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital

fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 090 461
Garasjeleie	614 510
Kabel-TV	584 052
Eiendomsskatt	281 580
Kapitalinnkalling - vedlikehold	150 003
Kapitalkostnader på IN-lån	5 042 380
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	302 692
Overført til kapitalkostnader	-5 345 072
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 720 606**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-61 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 659 246**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 318
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 318**

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 215 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 7 729, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 627.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 060
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 060**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-12 605
Drift/vedlikehold VVS	-4 872
Drift/vedlikehold elektro	-4 994
Drift/vedlikehold heisanlegg	-438 079

Drift/vedlikehold brannsikring	-1 414
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 975
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-474 938**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-283 264
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-283 264**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-221 925
Andre fremmede tjenester	-3 414
Trykksaker	-257
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 729
Andre kontorkostnader	-53
Porto	-180
Kontingenter, se note 22	-813 936
Bank- og kortgebyr	-2 936
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 050 429**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 627
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 865
Andre renteinntekter	55 398
SUM FINANSINNTEKTER	**68 890**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-119 594
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-4 105 919
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 225 513**

NOTE: 12
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2008
Gnr.38/bnr.328
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 891
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 891**

NOTE: 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	21 367 093
Egenkapital fra IN tidligere	101 909 898
Egenkapital fra IN 2023	200 000
Reduksjon EK fra IN	-9 826 474
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**113 650 517**

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken, garasjelån		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2013	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 423 065	
Nedbetalt i år	552 113	
		-2 524 822
Handelsbanken, tidligere DNB		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29%. Løpetiden er 50 år.		
Opprinnelig 2008	-204 029 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 568 960	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 239 153	
Nedbetalt tidligere, IN	101 909 898	
Nedbetalt i år, IN	200 000	
		-92 110 989
Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld,se note 1.		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-94 635 811**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd garasjer 2009	-4 500 000

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

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-32 608
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 693
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-43 301**

NOTE: 19
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-77 505
SUM INNTEKTER	**-77 505**

KOSTNADER

Strøm	79 134
SUM KOSTNADER	**79 134**

Uoppgjorte avregninger	1 114
SUM ENERGIAVREGNING	**2 743**

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

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

NOTE: 20

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 833 000
Pantelån	92 110 989
Påløpte avdrag	85 519
Beregnede IN-forpliktelser	92 283 424
TOTALT	**276 312 932**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 1645/5118 deler av Nye Major Parkerinssameie, S. 5923 (NMPS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NMPS og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i NMPS og utgjør kr 138 707.
Selskapets andel i NMPS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i NMPSer inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 7377/8668 deler av Nye Major 1 SE, S 5805 (NM1SE)
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NM1SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i NM1SE og utgjør kr 4 279.
Selskapets andel i NM1SE vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapet andel av driftkostnader i NM1SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 22
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 borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90898634. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Melder med dette kandidatur som styremedlem til sameiet i Nye Major Borettslag



Hei, Jeg heter Urszula Barbara Ochota og er en kvinne på 35år som har bodd sammen min samboer og mine barn i Nye Major Borettslag i flere år. Min samboer og svigermor har bodd i Sørkedalsveien 9D siden opprettelsen i 2008. Grunnen til at jeg ønsker å bli styremedlem er for at jeg er opptatt av å ha et hyggelig, ryddig og trygt nabolag.

Andre verv: Jeg har barn i Thaulow barnehage og Majorstuen skole, Jeg har tidligere vært klassekontakt og representant for foreldrerådets arbeidsutvalg (FAU) på Majorstua skole og det siste året er jeg fortsatt klassekontakt på Majorstua skole samt SU leder i Thaulow barnehage. Samarbeidsutvalget (SU) skal være et rådgivende, kontaktskapende og samordnende organ med representasjon av foreldre og personale. Dette har gitt meg erfaringer med å koordinere SU-representanter og lede samarbeidsmøter.

Utdanning og arbeidserfaring: Jeg har studert spesialpedagogikk i universitet i Oslo og har siden jobbet i barnehage og skole. Her har jeg hovedsaklig jobbet med barn som har vedtak om spesialpedagogisk hjelp. Jeg har lang erfaring med kartlegging, observasjoner, samt utføring og evaluering etter utført arbeid i mitt arbeid som jeg kan ta med meg videre inn i styrearbeid. Da jeg jobber med medvirkning innen endringsprosesser hos mennesker, kan jeg også på samme måte ivareta beboernes medvirkning i endringsprosesser som måtte komme i borettslagets fremtid. Jeg er glad i orden og er en ryddig person som liker struktur. Jeg liker godt variasjon og nytenkende måter å løse utfordringer på som dukker opp underveis da ingen sak er lik.

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 27.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.06.24
Selskapsnummer: 5618 **Selskapsnavn:** Nye Major Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Erlandsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til totalt 155 000,-, og leders godtgjørelse er på 145 000,- årlig,

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Per Christian Larsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christian Gundersen

☐ Tom Erlandsen

☐ Urszula Barbara Ochota

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gunnar Rongen

☐ Sebastian Gregorius Winther-Larsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024 FOR NYE MAJOR

Protokoll til årsmøte 2024 for Nye Major Borettslag

Organisasjonsnummer: 992953772
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. juni kl. 09:00 til 30. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tom Erlandsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **19**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
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: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

Ekstern styreleder sin avtale er på 145 000,- fra valgt inn dato til neste generalforsamling. Dette vil utbetales månedlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til totalt 155 000,-, og leders godtgjørelse er på 145 000,- årlig,
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valg av leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Innstilling
Styret har bestått av Per Christian, Tom og Christian, med Sebastian og Gunnar som varamedlemmer. Dynamikken har vært veldig fin, og samarbeidet i styret fungerer veldig bra for øyeblikket. Derfor er styrets innstilling at styresammensetningen for neste periode forblir uendret. Styret setter stor pris på engasjement, men med de utfordringene borettslaget står overfor akkurat nå, kreves en viss innsikt og klarhet om de oppgavene hver enkelt har.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Per Christian Larsen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Per Christian Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Erlandsen (24 stemmer)
Christian Gundersen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Erlandsen
Christian Gundersen
Urszula Barbara Ochota

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Rongen (25 stemmer)
Sebastian Gregorius Winther-Larsen (26 stemmer)

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thanicha Bharaneetharan
SØRKEDALSVEIEN 9A

Dato: 26.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508503
8403793

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.38 BNR. 328

Vi viser til bestilling av 20250326 for SØRKEDALSVEIEN 9A.

GNR. 38 BNR. 328

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.2008.

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

2863 m²

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

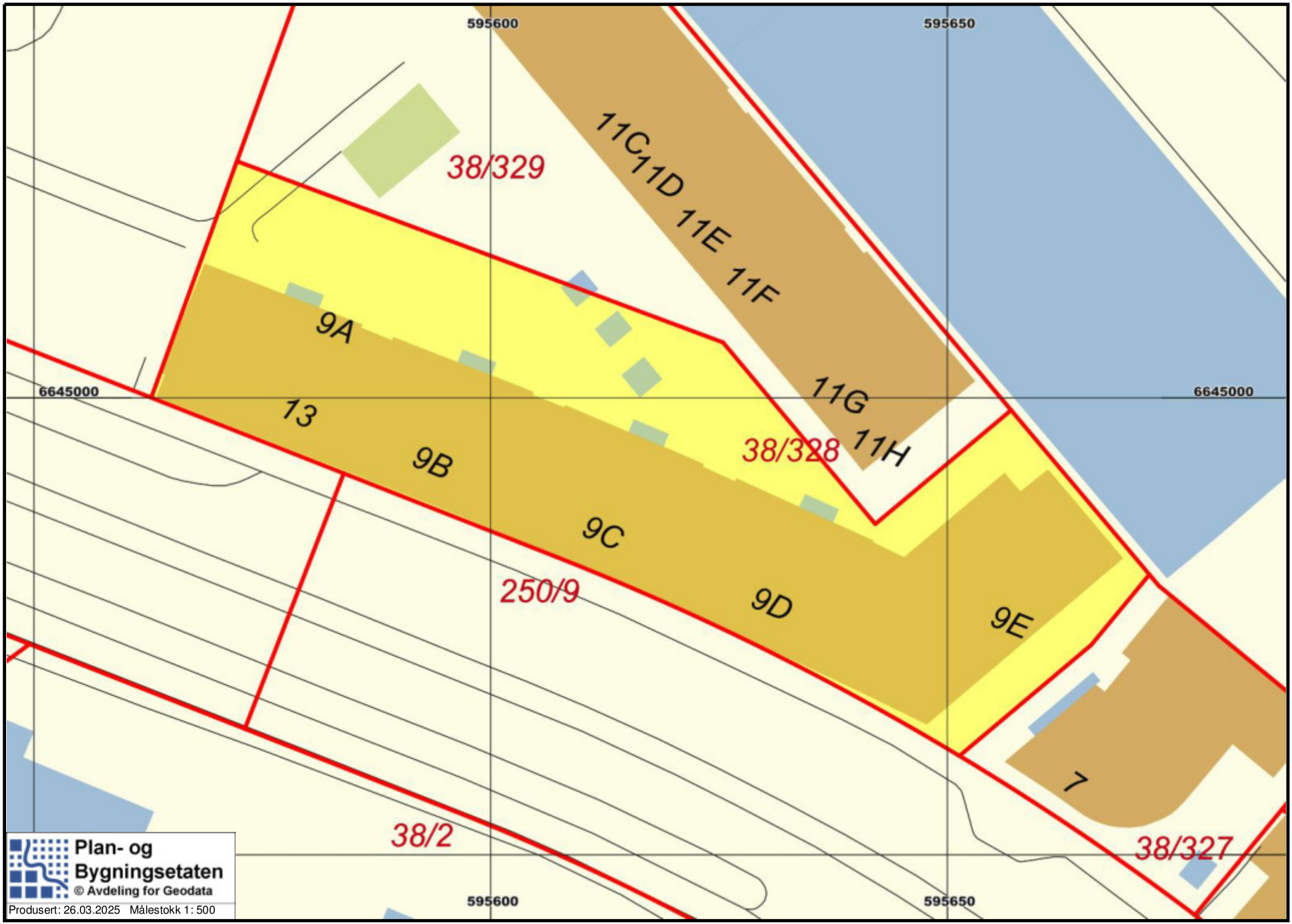
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595600
595650
6645000
6645000
38/329
11C
11D
11E
11F
11G
11H
9A
13
9B
38/328
9C
250/9
9D
9E
7
38/2
38/327
595600
595650
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 26.03.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART
A3



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

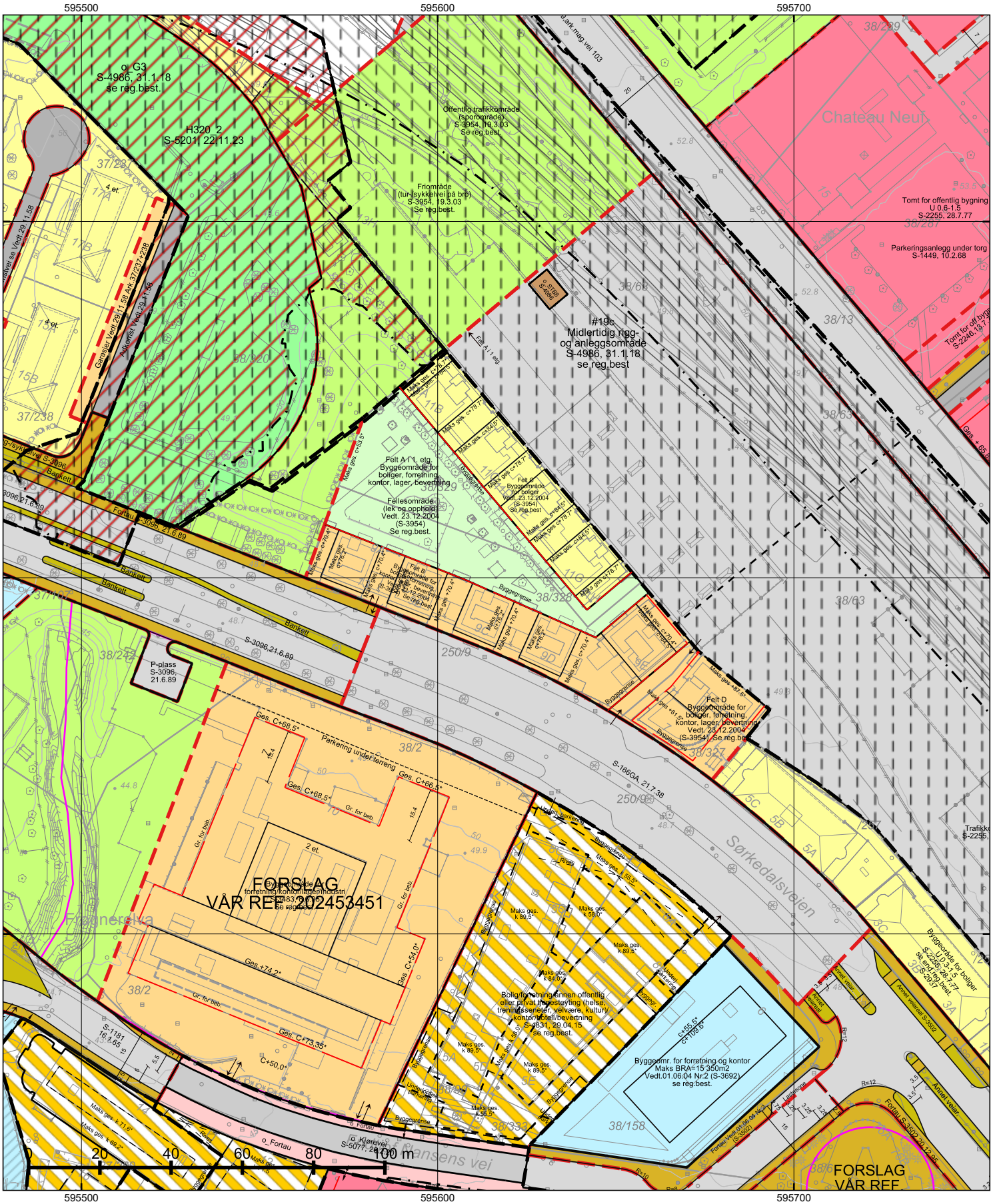
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140274/ 86508503
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 9A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/328

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140274/ 86508503
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 9A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/328

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

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

- 662 - Spesialområde bevaring kontor

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

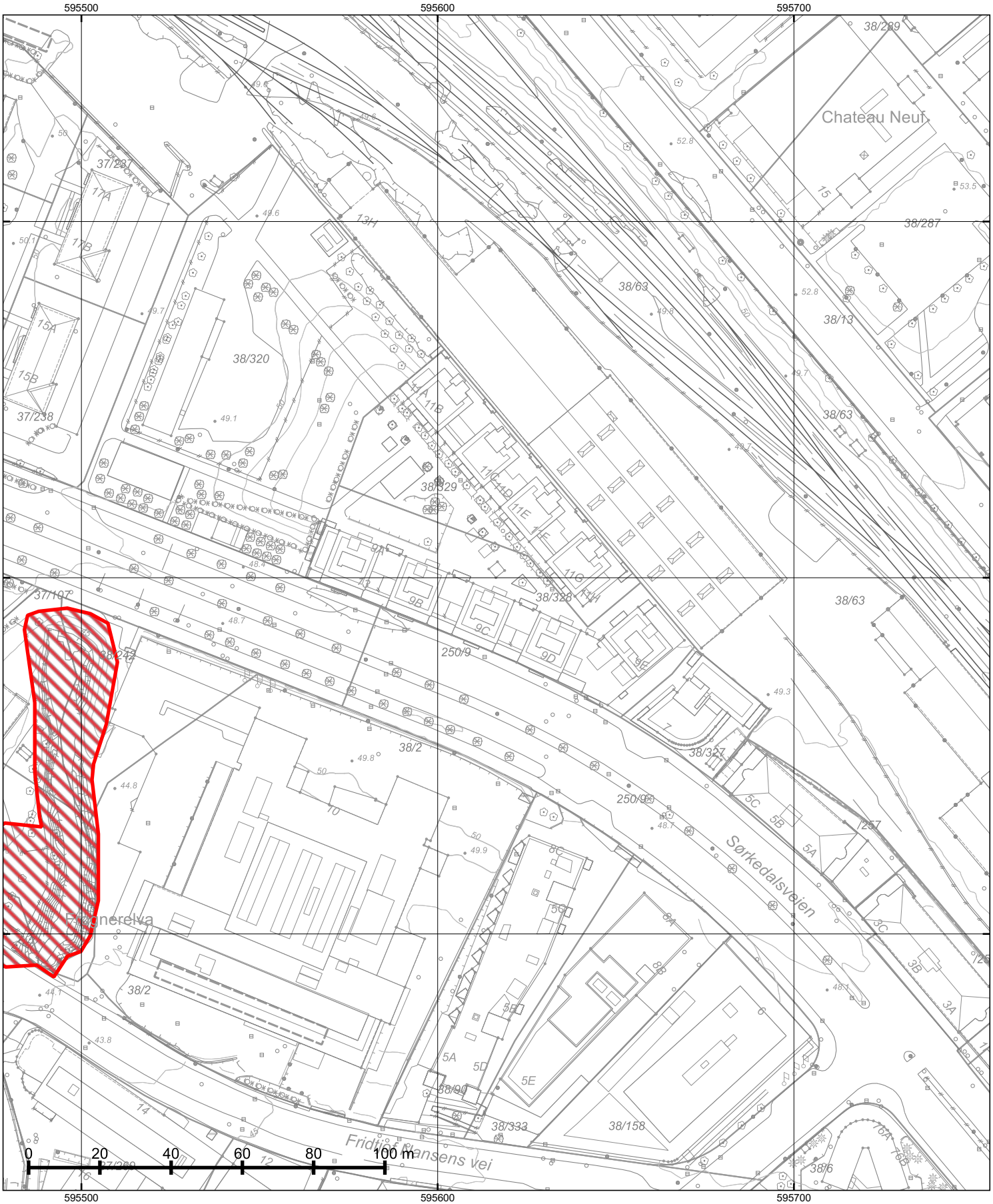
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

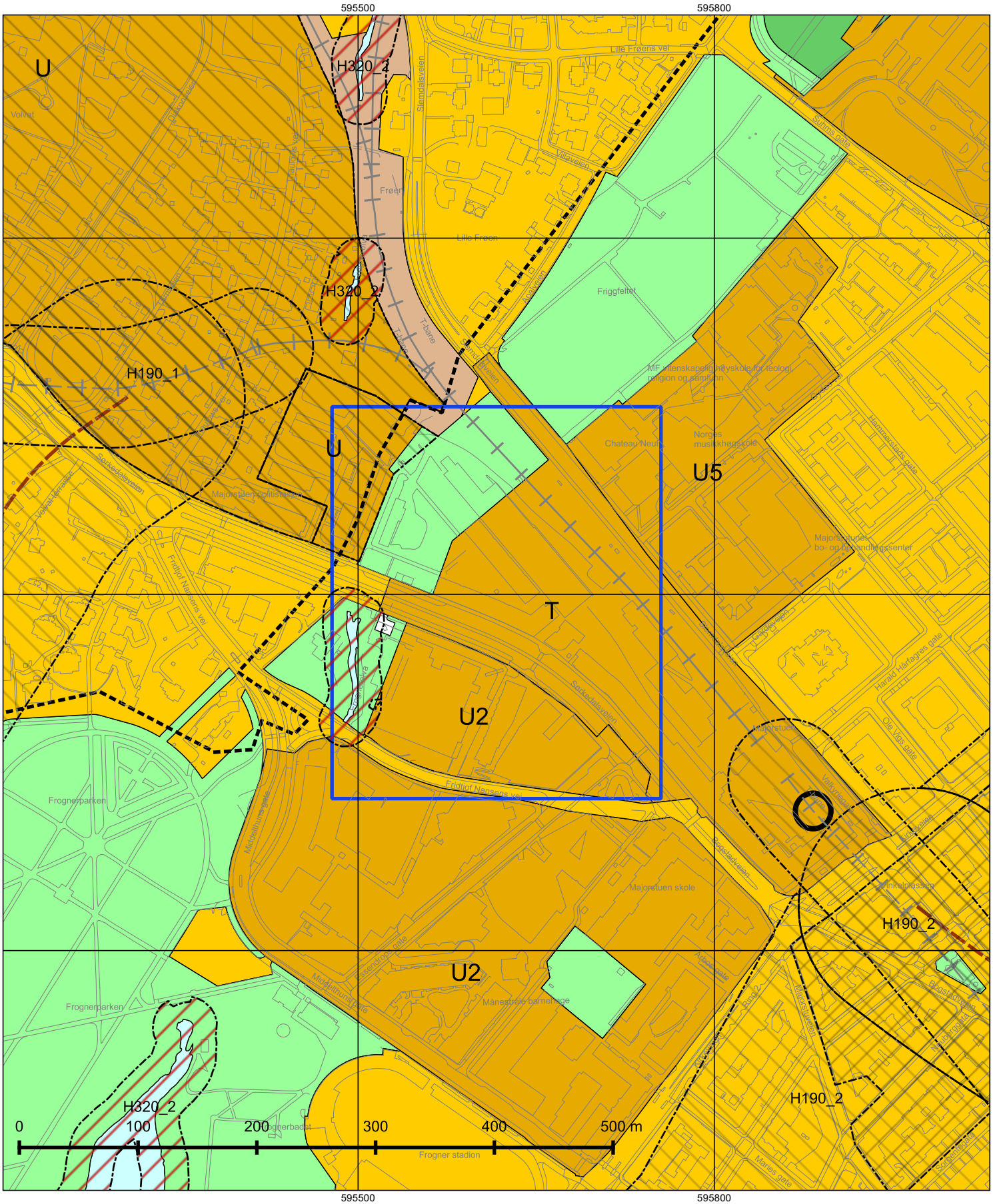
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140274/ 86508503
Adresse: SØRKEDALSVEIEN 9A
Gnr/Bnr: 38/328

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140274/86508503
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



DET FORELIGGER BRUKSTILLATELSE FOR BOLIG OG

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 19 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 7-13	Eiendom:	38/320/0/0
Tiltakshaver:	Sørkedalsveien 9 ANS	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter as	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Oppføring
1			

RAMMETILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting

Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasjene er ca. 39 275 m^2. Antall leiligheter er 284.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegninger nr. 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 14.04.05, foreløpig utomhusplan, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Veiplikten i henhold til plan- og bygningslovens § 67 er oppfylt.

I henhold til vegloven §§ 40 - 43 godkjennes avkjørselsplanen. Se vilkår.

Da forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsverket ikke foreligger forutsettes det at forhold vedrørende dette ikke er til hinder for gjennomføring av tiltaket.

Da det ikke foreligger et oppdatert reguleringskart hvor tiltaket er tilfredsstillende inntegnet, forutsettes det at bygningene ligger innenfor regulerte linjer.

Det foreligger ikke protester til søknaden. Det er imidlertid innkommet bemerkning fra Stiftelsen Byens Fornyelse.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av nybygg; boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasjene er ca. 39 275 m^2. Antall leiligheter er 284.

Spesielle forhold:
Eiendommen grenser inn mot Majorstuen T-banestasjon. Det har vært avholdt en charett om "Majorstulokket". Det foreligger imidlertid ikke nytt reguleringsforslag for den eiendommen.
Da forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsverket ikke foreligger forutsettes det at forhold vedrørende dette ikke er til hinder for gjennomføring av tiltaket. Tiltakshaver er gjort oppmerksom på forholdet.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 19.03.03, S-3964, samt mindre vesentlig endring vedtatt 21.12.04.
Reguleringen omfatter et område som er regulert til;

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning
- friområde: park, turvei
- kombinasjoner: offentlig trafikkområde: sporområde/friområde: tur/sykkelvei på bro
- kombinasjoner: byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning/fellesområde: lek, opphold

Byggetomten:
Byggetomten ligger mellom Sørkedalsveien og vestgående T-banelinjer ved Majorstuen stasjon.

Estetikk:
Prosjektet er todelt når det gjelder fasadeuttrykk og volumoppbygging. Mot øst er det et tårnbygg som skal markere posisjonen for et sentralt akseforløp mot Slemdalsveien ved en utbygging av arealene over sporområdet. Dette har fått fasadeelementer som er typiske for området, med blant annet gjennomgående balkonger. Tårnbygget har en høy, inntrukket sokkel som går over flere etasjer og inneholder næringsarealer. Denne delen av fasaden består i hovedsak av glass.

Bebyggelse vest for tårnbygget ligger langs Sørkedalsveiens gateløp og er en videreføring av den eksisterende fasaderekken mot denne veien. Bygget har en gjennomgående sokkeletasje med næringsarealer. Dette danner basen for to langstrakte bygninger plassert henholdsvis parallelt med Sørkedalsveien og sporområdet. Disse er utformet med mindre tårnoppbygg i to etasjer over hovedvolumene.

Fasade mot nord, mot et eventuelt Majorstulokk må underlegges en nærmere estetisk vurdering som må foretas ut fra forventet aktivitet på bakkeplan, spesielt i 1. etasje. Det må da avklares hvordan dette arealet kan aktiveres med forretninger og andre publikumsåpne funksjoner.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høydeplassering skal være i henhold til stadfestet regulering og godkjente tegninger. Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Da det ikke foreligger et oppdatert reguleringskart hvor tiltaket er tilfredsstillende inntegnet slik at plasseringen kan kontrolleres mot reguleringen,, forutsettes det at bygningene ligger innenfor regulerte linjer.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Avkjørselsplan
er godkjent av Statens vegvesen i brev av 10.03.05, (kfr vegloven §§ 40 – 43) og må utføres i henhold til følgende vilkår:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan og godkjent av Statens vegvesen før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protest til søknaden.
Det innkom bemerkning fra Stiftelsen Byens Fornyelse 07.03.05. Det påpekes at naboarealet som er regulert til friområde samtidig blir godkjent som felles uteareal for beboerne i nybyggene og at prosjektet derved får høyere utnyttelse.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkningen:
Det omtalte friområdet er ikke tatt med ved beregningen av utnyttelsen. Da reguleringen ble vedtatt var imidlertid nærheten til offentlig friområde en av vurderingskriteriene for å akseptere utnyttelse, bygningsplassering og volumer i forhold til uteareal mellom bygningene i reguleringsplanen.

Uttalelser fra annen myndighet:
Statens vegvesen har godkjent avkjørselsplanen, se eget avsnitt.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det omsøkte prosjektet ligger innenfor en reguleringsplan med mindre vesentlige endringer. Planen er ca. to år gammel og med en nylig godkjent mindre vesentlig endring.
Det omsøkte prosjektet forholder seg til gjeldende regulering. Plan- og bygningsetaten finner for øvrig at prosjektet tilfredsstiller kravet til plan- og bygningslovens § 74.2 slik som beskrevet i eget avsnitt, og godkjenner dermed søknaden.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Tiltaket må være inntegnet og målsatt på oppdatert utsnitt av reguleringskartet hvor siste endringer er ajourført. Tiltak over og under terreng skal være angitt med forskjellige farger/skravurer. Kartet må innsendes i 2 eksemplarer for godkjenning.

4. Det må innsendes snitt-tegning (i to eksemplarer) av området mellom felt B og D. Dette må vise hvordan tiltaket forholder seg til eksisterende høyder i Sørkedalsveien og T-baneområdet.

5. Det må innsendes ny utomhusplan som er oppdatert i forhold til endret plassering av bygninger.

6. Det må innsendes forslag til hvordan uteoppholdsarealet skal knyttes til regulert friområde mot vest. Dette skal vises både i forhold til eksisterende regulering av naboeiendommer samt alternative atkomstmuligheter til friområdet dersom det blir endringer som kan påvirke atkomstmulighetene.

7. Arbeidstilsynets godkjennelse må foreligge for de delene av prosjektet som skal brukes til næring.

8. Godkjenning fra Vann- og avløpsetaten må foreligge.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
avdelingsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Godkjennelse fra Statens vegvesen av avkjørselsplanen
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Sørkedalsveien 9 ANS
Bogstadveien 27 B
0355 OSLO

Dato: 08 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Inghild L Andersen | Arkivkode: 531

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

ADRESSERING AV NY BEBYGGELSE - SØRKEDALSVEIEN 7-13
ADRESSEVEDTAK

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr.38 bnr.320

Adressering i forbindelse med oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan.

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom har fått følgende adresse:

Blokk D **Nr. 7 Sørkedalsveien**

Blokk B-C **Nr. 9 A – B – C – D – E Sørkedalsveien**

Blokk A **Nr. 11 A – B – C – D Sørkedalsveien**

Kontor/næringslokaler **Nr. 13 Sørkedalsveien**

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Spesielle forhold:
Vi gjør oppmerksom på at omadressering kan bli iverksatt ved eventuell fortetning, bruksendringer eller gjennomgang av adressene i området.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Jan Erik Øien
avdelingsenhetsleder

Inghild L Andersen
saksbehandler

Kopi med kart sendt Arcasa arkitekter as, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

KOPI

Dato: 01 FEB 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

AVSLAG PÅ SØKNAD OM DISPENSASJON - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 7.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 vedrørende leilighetsmiks i felt D ved at det ønskes flere 2-roms leiligheter enn det som er godkjent i rammetillatelsen.

Det foreligger ikke naboprotester til søknaden.

Søknaden avslås da Plan- og bygningsetaten ikke finner at det foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 vedrørende leilighetsmiks i felt D ved at det ønskes flere 2-roms leiligheter enn det som er godkjent i rammetillatelsen.

Særlige grunner:
Som særlige grunner oppgir søker at;

1. Etterspørselen etter 2-roms leiligheter har vært større enn 3- og 4-roms leiligheter.
2. Kompleks bygningskropp som legger sterke føringer for utforming av gode og effektive etasjeplaner.

3. Bærende vegger bør i så stor grad som mulig plasseres i leilighetsskillevegger med så få sprang i horisontalplanet som mulig. Opprinnelig løsning gir til dels stor avstand mellom bærepunkter som gir en begrensning i forhold til å finne optimale løsninger i den videre prosjektering av bæring.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 19.03.03, S-3954, med endring datert 23.12.04. Den er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, lager, bevertning. I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 skal minimum 60% av leilighetene av det totale antall leiligheter innenfor planområdet være 3-roms eller større og 30% av disse skal være 4-roms eller mer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Reguleringsbestemmelsene skal skape forutsigbarhet om rammer som skal sikre boligkvaliteter i prosjektet. Vanlig leilighetsmiks som ble praktisert ved tidspunktet for reguleringsplanen inneholdt blant annet krav om at minst 70% av leilighetene skal være større enn 2-rom. I reguleringen for denne eiendommen ble dette fraveket til å kreve minimum 60% leiligheter større enn 2-roms, dels fordi eksisterende leilighetsstruktur i Majorstustrøket har overvekt av større leiligheter og dels på grunn av markedet.
Den foreslåtte endringen vil medføre en forskyvning av andel 2-roms leiligheter fra 40% til 41,6% eller en økning med 5 2-romd leiligheter. Etaten er enig i at en slik endring ikke er dramatisk, og vurderer ikke dette som avgjørende.
Etaten kan ikke akseptere omsetningshastighet eller økt markedsfortjeneste på leilighetstype som begrunnelse for valg av leilighetsstørrelse. Etaten kan heller ikke godta å tilpasse krav til leilighetsstørrelse ut fra valgt bæresystem og utforming annet enn for eksisterende bygninger. Arkitektonisk utforming og konstruksjon må bestemmes av program, funksjon og valgt leilighetsmiks og ikke omvendt. Bedre optimalisering av leiligheter innen den gitte rammen for høybygget i felt A kan bety å velge større leiligheter.
De skisserte leilighetene er så små at det som er angitt som 3-roms leiligheter er på størrelse med vanlige 2-roms, noe som medfører at avviket fra bestemmelsene om antallet 2-roms leiligheter vil bli større enn 5 stk. Noen av dem har dessuten en planløsning som medfører at de vil få minimalt med lysinnslipp.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon for de omsøkte forhold.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
Avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 25 APR. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7-13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 16.03.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Graving og spunting.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasjen er ca. 39 275m^2. Antall leiligheter er 284.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket i forbindelse med denne igangsettingstillatelsen.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	PRO/KPR; Arkitektur
915251293 Rambøll Norge AS Trondheim	PRO/KPR; Geoteknisk/ingeniørgeologisk
810243562 Reinertsen Anlegg AS	PRO/KPR; Oppmålingsteknisk UTF/KUT; Utstikking, påvining av beliggenhet. UTF/KUT; Grunn og terreng, spunting, pæling.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning:
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan og tiltaksplan er godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 19 JUNI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 2 - SØRKEDALSVEIEN 7-13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 31.05.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Pæling, bunnplate, råbygg i U2 og U1, omlegging av overvannskulvert og hovedvannsledning utenfor og gjennom bygget.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasjen er ca. 39 275m^2. Antall leiligheter er 284.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger:
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
810243562 Reinertsen Anlegg AS	PRO/KPR; Oppmålingsteknisk UTF/KUT; Utstikking, påvining av beliggenhet. UTF/KUT; Grunn og terreng, spunting, pæling.
983039049 Reinertsen Engineering AS	PRO/KPR; bygningsfysikk og -teknikk
983039049 Reinertsen Engeneering AS	PRO/KPR; Anlegg, konstruksjoner og installasjoenr for overvannsanlegg og vannanlegg utenfor og igjennom bygget

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan og tiltaksplan er godkjent tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

for Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: - 1 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 3 - SØRKEDALSVEIEN 7-13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 16.10.06 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.05 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Råbygg, betongkonstruksjoner 1. etasje unntatt bygg D.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasjen er ca. 39 275m^2. Antall leiligheter er 284.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, hvorav de fire siste i dette vedtaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	SØK
940199972 Arcasa Arkitekter AS	PRO/KPR; Arkitektur
915251293 Rambøll Norge AS Trondheim	PRO/KPR; Geoteknisk/ingeniørgeologisk
810243562 Reinertsen Anlegg AS	PRO/KPR; Oppmålingsteknisk UTF/KUT; Utstikking, påvining av beliggenhet. UTF/KUT; Grunn og terreng, spunting, pæling.
983039049 Reinertsen Engineering AS	PRO/KPR; bygningsfysikk og -teknikk
983039049 Reinertsen Engineering AS	PRO/KPR; Anlegg, konstruksjoner og installasjoenr for overvannsanlegg og vannanlegg utenfor og igjennom bygget
967032271 SWECO Grøner AS	PRO/KPR; Beregning av varmetapsramme
979364857 COWI AS	PRO/KPR; Lydteknikk U2, U1 og plan 1.
979455704 NEAS Brannconsult AS	PRO; Branntknikk
979364857 COWI	KPR; Brannteknikk på ytelsesnivå bygg A, B, C og D.

Reinertsen Anlegg AS har tidligere fått godkjent ansvarsrett for UTF/KUT som gjelder til og med 1. etasje unntatt bygg D.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan og tiltaksplan er godkjent tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: - 8 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-47 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

ENDRET TILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 21.06.06.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringssøknaden omfatter utvidelse av nederste underetasje U2. BRA økes med 365m^2.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 2u	A11.0-U20 C	19.06.2006	40/2

Tidligere godkjente tegning med vårt stempelnummer 20 utgår.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 19.03.03, S-3964, samt mindre vesentlig endring vedtatt 21.12.04.
Reguleringen omfatter et område som er regulert til;

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning
- friområde: park, turvei
- kombinasjoner: offentlig trafikkområde: sporområde/friområde: tur/sykkelvei på bro
- kombinasjoner: byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning/fellesområde: lek, opphold

Byggetomten:
Byggetomten ligger mellom Sørkedalsveien og vestgående T-banelinjer ved Majorstuen stasjon.

Estetiske krav:
Utvidelsen av arealet ligger helt under terreng og vil ikke påvirke estetikken.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenhet og høydeplassering skal være i henhold til stadfestet regulering og godkjente tegninger. Ansvarlig prosjekterende må sjekke at krav som stilles til avkjørselens stigningsforhold kan oppfylles, kfr. godkjent avkjørselsplan. Da det ikke foreligger et oppdatert reguleringskart hvor tiltaket er tilfredsstillende inntegnet slik at plasseringen kan kontrolleres mot reguleringen,, forutsettes det at bygningene ligger innenfor regulerte linjer.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Utvidelsen av underste kjellerplan vil ikke ha negative konsekvenser for tiltaket eller omgivelsene. Det ligger innenfor gjeldende regulering. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger grunner som tilsier at det ikke kan godkjennes.
Da nedkjøringsrampe er endret i forhold til tidligere godkjennelse forutsettes det at også plan av øverste kjellerplan endres.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 15 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 4 - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 26.04.2007 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon:
Neas Brannconsult er i tillegg til brannteknisk prosjektering gitt ansvar for kontroll av brannteknisk prosjektering.

Igangsettingstillatelsen omfatter råbygg samt implementering av badekabiner for hele felt B og C fra og med plan 2 etasje.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan BRA inklusive garasjen er ca 39275m^2. A

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, med 3 tillegg i denne søknaden..

Orgnr og Navn	Beskrivelse
940199972 Arcasa Arkitekter AS	SØK
940199972 Arcasa Arkitekter AS	PRO/KPR; Arkitektur
915251293 Rambøll Norge AS Trondheim	PRO/KPR; Geoteknisk/ingeniørgeologisk
810243562 Reinertsen Anlegg AS	PRO/KPR; Oppmålingsteknisk UTF/KUT; Utstikking, påvining av beliggenhet. UTF/KUT; Grunn og terreng, spunting, pæling.
983039049 Reinertsen Engineering AS	PRO/KPR; bygningsfysikk og -teknikk
983039049 Reinertsen Engineering AS	PRO/KPR; Anlegg, konstruksjoner og installasjoenr for overvannsanlegg og vannanlegg utenfor og igjennom bygget
967032271 SWECO Grøner AS	PRO/KPR; Beregning av varmetapsramme
979364857 COWI AS	PRO/KPR; Lydteknikk U2, U1 og plan 1.
979455704 NEAS Brannconsult AS	PRO/KPR Tiltaksklasse 3 ansvaret er begrensett til råbygg fra og med plan 2.Branntkniksk prosjektering og kontroll av brannprosjektering
979364857 COWI	KPR; Brannteknikk på ytelsesnivå bygg A, B, C og D.
84455082 Spenncon AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2 Konstruksjonsteknikisk prosjekteringav prefabrikerte betongellementer/knutepunkt. Kontroll av prosjektering. UTF/KUT Tiltaksklasse 2 Betongelement/stålmont.i bygning, samt kontroll av utførelsen.
910253158 Multigonsult AS	PRO/KPR tiltaksklasse 2. Konstruksjonsteknisk prosjektering av hovedbæresystemeti stål , søyler og bjelker. Utarbeidelse av systemtegninger. Dimensjonskriterier. Kontroll av dette.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent 04.05.2007

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner1

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Anne Karin Ørbeck
saksbehandler

Kopi til:
Sørkedalsveien 9 AS, c/o Naturbetong AS, Bogstadveien 27B, 0355 OSLO med faktura.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 12 JULI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-65 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE 5 OG 6 - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelser av 21.06.2007 og 28.06.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Tekking og påstøp av felt A samt tett bygg felt A og B1-B4.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan BRA inklusive garasjen er ca 39275m^2. A

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
962392687 Norconsult AS	PRO/KPR; Sanitær-, slokningS-, VA- og ventilasjonsanlegg.
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR; Bygningsfysikk
959138923 Brekke & Strand akustikk AS	PRO/KPR; Byggeteknikk; lyd.
985522065 Oslo Brannsikring AS	UTF/KUT; Branntetting av gjennomføringer, brannisolering av bærende stålkonstruksjoner
974630214 Blikra & Søderblom AS	UTF/KUT; Ventilasjonsanlegg
819156832 Hesselbergtak AS	UTF/KUT; Taktekking og membranisolering
911274426 NCC Construction AS	UTF/KUT; Betong- og tømrerarbeiderarbeider

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan

Revidert avfallsplan er godkjent 09.07.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige

mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 05 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

ENDRET TILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 18.07.07.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Endringene omfatter mindre økning av leiligheter fra 284 til 298, flere balkonger, samt dreining av det østligste tårnet B5 90 grader slik at hovedbalkonger og terrasser vender samme vei som øvrige tårn. BRA endres ikke.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etg.	A11.0-010 C	06.07.2007	70/3
Plan 2. etg.	A11.0-020 C	06.07.2007	70/4
Plan 3. etg.	A11.0-030 C	06.07.2007	70/5
Plan 4. etg.	A11.0-040 C	06.07.2007	70/6
Plan 5. etg.	A11.0-050 C	06.07.2007	70/7
Plan 6. etg.	A11.0-060 C	06.07.2007	70/8
Plan 7. etg.	A11.0-070 C	06.07.2007	70/9
Plan 8. etg.	A11.0-080 C	06.07.2007	70/10
Plan 9. etg.	A11.0-090 C	06.07.2007	70/11
Plan 10. etg.	A11.0-100 C	06.07.2007	70/12
Plan 11. etg.	A11.0-110 C	06.07.2007	70/13
Plan 12. etg.	A11.0-120 C	06.07.2007	70/14
Takplan	A11.0-130 C	06.07.2007	70/15
Snitt 9 og 10	A15.0-040 C	06.07.2007	70/16
Fasade 1 og 2	A15.0-010 C	06.07.2007	70/17
Fasade 3 og 4	A15.0-020 C	06.07.2007	70/18
Fasade 5, 6, 7 og 8	A15.0-030 C	06.07.2007	70/19

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:
Tegninger med vårt stempelnummer; 22-23-24-25-26-27-28-29-30-32-33-34-35-36-37-38.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av stadfestet reguleringsplan av 19.03.03, S-3964, samt mindre vesentlig endring vedtatt 21.12.04.
Reguleringen omfatter et område som er regulert til;

- byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning
- friområde: park, turvei
- kombinasjoner: offentlig trafikkområde: sporområde/friområde: tur/sykkelvei på bro
- kombinasjoner: byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning/fellesområde: lek, opphold

Byggetomten:
Byggetomten ligger mellom Sørkedalsveien og vestgående T-banelinjer ved Majorstuen stasjon.

Estetiske krav:
Bygningenes hovedvolum og fasadeuttrykk beholdes og fasadeforandringene vil ikke ha negative virkninger på bygningens estetikk.

Beliggenhet og høydeplassering:
Som i rammetillatelse.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Antall balkonger økes fordi antall leiligheter øker samt at noen har fått frokostbalkonger på motsatt side av hovedbalkongene. Frokostbalkongene tillates under forutsetning av at disse ikke stikker lenger ut enn 1,4m og at brystningen utføres i et transparent materiale.
Leilighetsøkningen godkjennes forutsatt at antall parkeringsplasser og uteoppholdsarealet er tilstrekkelig.
Vridning av tårnet på bygg B oppgang 5 medfører at de to hovedleilighetene blir orientert mot sydvest og disse før økt bokvalitet.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Løfteinnretninger/heis
Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 21 SEPT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR SANITÆRANLEGG FELT B1 – B4 - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 14.09.07 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av <dato– 8 siffer > tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter

- **Sanitæranlegg felt B1 – B4.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan BRA inklusive garasjen er ca 39275m^2.

Godkjenninger
Ansvarlig utførende for sanitæranlegg er godkjent tidligere.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 8 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-78 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7-13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 01.10.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Tett bygg felt B5 og C1 – C4.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan BRA inklusive garasjen er ca 39275m^2.

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
979455704 NEAS Brannconsult AS	PRO/KPR; Brannteknikk, begrenset til felt B5 og C1-C4.
861410072 Murmestrene Fjeldheim & Knudsen AS	UTF/KUT; Innvendige brannskillevegger i lettklinkerblokk og utvendig teglforblending.

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan

Avfallsplan er godkjent 09.07.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 23 OKT. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-81 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7-13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.10.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter

- **Felt B1 – 4; kompletterende arbeider innvendig samt puss og murarbeider utvendig, med unntak av heis og plassbygde våtrom.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan BRA inklusive garasjen er ca 39275m^2.

Godkjenninger

Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
979778910 Bjørn Jørgensen AS	PRO/KPR; Brannvarsling og ledesystem
918201548 KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Løfteinnretning
986972285 Totaltek AS	UTF/KUT; Brannalarmanlegg, nødlyssystem
911274426 NCC Construction AS	UTF/KUT; Pussarbeider

Kontroll av utførelse

Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan

Avfallsplan er godkjent 09.07.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 19 NOV. 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-85 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt rammetillatelse av 19.04.2005 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 30.10.2007.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endring.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
910253158 Multiconsult AS	KPR; Brannteknikk på konseptnivå. Ansvar fra 30.10.07.

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
979364857 COWI	KPR; Brannteknikk på ytelsesnivå bygg A, B, C og D.

Grensesnitt:
Skiftet er gyldig fra 30.10.2007.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det nye tiltaket anses å ha tilfredsstillende kompetanse tl å overta som ansvarlig foretak i prosjektet.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 24 DES. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200407611-91 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Britt Eikholt	Arkivkode: 531

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

GODKJENNELSE AV ANSVARSHAVENDE - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven.

Til tidligere gitt rammetillatelse av 19.04.2005 foreligger det søknad om godkjennelse av ansvarlig foretak av 30.08.2007.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknaden.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra søknadens dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn		Beskrivelse
981898656 Mercur VVS Entreprenør AS	UTF/KUT; Rørinstallasjoner; sanitær, Brannsikkerhtet; sprinkler, Energiinstallasjoner; kjøling	

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Foretaket har sentralt godkjent ansvarsrett for de omsøkte områdene.
Plan- og bygningsetaten beklager at søknaden ikke er behandlet tidligere.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 14 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-94 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE RÅBYGG, BYGG D - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 18.12.2007 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Råbygg 1. – 6. etasje bygg D.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket

Orgnr og Navn	Beskrivelse
910253158 Multiconsult AS	PRO/KPR; Konstruksjonsteknikk avråbygg samt teglforblending av fasader felt D
911274426 NCC Construction AS	UTF/KUT; Stålarbeider bygg D
979455704 NEAS Brannconsult AS	PRO/KPR; Brannteknikk, råbygg bygg D

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent 19.11.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 04 MAR 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-102 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE RÅBYGG, BYGG D - SØRKEDALSVEIEN 7-13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.02.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Råbygg 7. – 12. etasje, bygg D**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Ansvarlige foretak er godkjent tidligere.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent 19.11.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

07 APR. 2008
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-99 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE LØFTEINNRETNINGER B1 – B4 SØRKEDALSVEIEN 7-13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 11.02.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Løfteinnretninger for felt B1 – B4.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
987008245 Flispartner AS	UTF/KUT; Våtrom, fliser, membran og gulvstøp
948310082 Franke Onsrud Blikkslageri AS	UTF/KUT; Blikkenslagerarbeid - platekledning og beslagsarbeid på tårnetasjene, smat skillevegger på balkonger.
981970543 Sagstuen AS	UTF/KUT; Glass og metall
923232206 Weland AS	UTF/KUT; Prefab. alu-rekkverk

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent 19.11.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 21 APR. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-107 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL NYTT ANSVARLIG FORETAK - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad nytt ansvarlig foretak av 28.03.2008, mottatt 08.04.2008.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknaden.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
987964081 Östwill AS	UTF/KUT; Blikkenslageri vinduer/fasader

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Avsnittet skal alltid tas med da vedtaket alltid skal begrunnes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 21 MAI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-112 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE TETT BYGG FELT D - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 10.05.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Tett bygg felt D.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Foretak har tidligere fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent 19.11.2007.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Barnehage

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 26 MAI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-114 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL SKIFTE AV ANSVARLIG FORETAK - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

. Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt rammetillatelse av 19.04.2005 foreligger det søknad om skifte av ansvarlig foretak av 10.05.2008.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endring.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsnittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
PPUH Drewnokor	UTF/KUT; Utvendig fasade puss system

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for tilsvarende funksjon og fagområd:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
911274426 NCC Construction AS	UTF/KUT; Pussarbeider

Grensesnitt:
Ansvarsretten for nytt foretak gjelder fra dette vedtaket dato.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Foretaket har tidligere vært underentreprenør for NNC og har også hatt andre oppdrag i Norge. Etaten kan ikke se det foreligger anmerkninger som tilsier at ansvarsretten ikke kan gis for dette fagområdet.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

26 MAI 2008

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-116 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

AVSLAG PÅ ENDRET SØKNAD SAMT SØKNAD OM DISPENSASJON - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.
Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 7 samt reguleringsplanens §§ 3 og 4.

Søknaden omfatter påbygging av takterrasse med takstue m/kjøkkenkrok, dusj, wc og badstue med et bruttoareal på 35m^2.

Søknaden er avhengig av dispensasjon fra § 3 i stadfestet reguleringsplan av 23.12.2004, S-3954, vedrørende maksimumshøyde.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon fra reguleringsplanen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt 19.04.2005, første igangsettingstillatelse ble gitt 25.04.2006.

Endringssøknaden:
Søknaden omfatter påbygging av takterrasse med et takstue m/kjøkkenkrok, dusj, wc og badstue med et bruttoareal på 35m^2.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er i henhold til stadfestet reguleringsplan S-3954 med etterfølgende mindre vesentlig endring vedtatt 23.12.2004. Det aktuelle bygget ligger i felt C som er regulert til byggeområde for boliger. Bygningens maksimumshøyde er, som angitt i reguleringsbestemmelsenes § 3, vist på plankartet. I henhold til bestemmelsenes § 4 kan det tillates oppbygg på tak for heisoppbygg/ventilasjon og atkomst til takterrasser over tillatte gesimshøyder.

Byggetomten:
Byggetomten ligger mellom Sørkedalsveien og T-banelinjene ved Majorstuen stasjon.

Estetiske krav:
Selv om det omsøkte tiltaket vil synes lite fra bakkenivå og heller ikke være til sjenanse for fjernvirkningen, mener Plan- og bygningsetaten at det omsøkte takoppbygget vil redusere blokkenes homogene preg og være svært synlig for beboerne i de øvre etasjene i andre bygg i nærområdet.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med <reguleringsplan /kommunedelplan /vedtekt/ forskrift/ bebyggelsesplan /plan- og bygningsloven> og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å vurdere om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan, S-3954, vedrørende maksimums gesimshøyde.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at de omsøkte rommene på taket vil øke nytteverdien av takterrassen og gjøre den mer anvendelig også i vår- og høstsesongen.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å begrense bygningenes høyde, men at det skal gis rom for mindre takoppbygg for heis- og .ventilasjonsrom.

Reguleringsplanen, som omhandler 3 store boligblokker med nesten 300 boenheter, er relativt ny. Når det i reguleringsbestemmelsene er anført at takoppbygg tillates over regulert gesimshøyde, er dette for å begrense boligrom til etasjene nedenfor samt å begrense volumet på takoppbyggene.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Meningen med takterrassene har vært å være et supplement til utearealene på bakkeplan som er relativt små slik at dette arealet har inngått i arealregnskapet. Etaten mener derfor det vil være feil å redusere dette arealet med mer takoppbygg enn det som er utgjør nødvendig areal for heis- og ventilasjonsoppbygg samt atkomst til takterrassen. En kan heller ikke se at en av blokkene, som ellers har et homogent fasadeuttrykk, skal ha et oppbygg som skiller seg slik ut fra de øvrige. Etaten ser heller ikke bort fra at dette vil kunne skape presedens slik at de andre eierne av leiligheter i toppetasjene ønsker tilsvarende påbygg som vil redusere utearealene ytterligere,

Gebyr:
Faktura i.h.h.t. gjeldende gebyrregulativ er tilsendt.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 30 MAI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200407611-119 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL DISPENSASJON - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven

Det søkes om dispensasjon fra krav i Teknisk forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider i hovedtrapp. Søknaden omfatter alle oppgangene.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra krav i Teknisk forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider i hovedtrapp. mottatt i Plan- og bygningsetaten 27.05.2008.

Arbeidet er ikke nabovarslingspliktig.

Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Søknaden:
Det søkes om dispensasjon fra krav i Teknisk forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider i hovedtrapp. Søknaden omfatter alle oppgangene.

Særlige grunner:
Søker anfører at alle leilighetene er tilknyttet hovedtrappehus som går over 7 eller flere etasjer og at heisen derfor i hovedsak vil bli brukt som hovedatkomstvei til leilighetene.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, lager, bevertning, samt fellesområde (lek/opphold) i stadfestet reguleringsplan s-3954 med mindre vesentlig endring datert 23.12.2004.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra krav i Teknisk forskrift § 10-51 vedrørende håndlist i to høyder på begge sider i hovedtrapp. Søknaden omfatter alle oppgangene.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at alle leilighetene er tilknyttet hovedtrappehus som går over 7 eller flere etasjer og at heisen derfor i hovedsak vil bli brukt som hovedatkomstvei til leilighetene.

Kravet til håndlist i to høyder begrunnes med at det nederste er beregnet for barn. I slike høye blokker i tett by vil barn sjelden ferdes alene i trappene, og heisene vil bli brukt som hovedatkomstvei.
Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 03 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-122 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – BRANNSIKKERHET FELT B1 – B4 SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 29.05.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Brannteknisk prosjektering, rømning felt B1 – B4.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
962392687 Norconsult AS	KPR; Brannsikkerhet felt B1 – B4

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for tilsvarende funksjon og fagområde:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
910253158 Multiconsult AS	KPR; Brannteknikk på konseptnivå. Ansvar fra 30.10.07.

Grensesnitt
Ansvaret gjelder fra d.d.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Arcasa arkitekter as
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 26 JUNI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-128 Saksbeh: Emil Ager-Wick | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ følgende deler av tiltaket: Felt B1 og B2

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 31.12.2008.

Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Inntil driftstillatelse for heis er gitt, kan bare inntil 3. etasje i bygningen tas i bruk. Når driftstillatelse for heis foreligger, kan hele bygningen tas i bruk.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Åpen by

Sigmund Omang
enhetsleder

Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:
Sørkedalsveien 9 AS, c/o Naturbetong AS, Bogstadveien 27B, 0355 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: - 3 JULI 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-130 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE FELT B5 OG C - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 04.06.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Kompletterende arbeider som løfteinninnretninger, brannsikkerhet inkl. brannvarsling, ledesystem, sprinkling og ventilasjonsanlegg samt konstruksjonsteknikk, murverk.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
918201548 KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Løfteinnretning

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan
Avfallsplan er tidligere godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
Enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 9 JULI 2008

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200407611-134 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

- Felt B4

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

for Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 03 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-136 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

- **Felt B3.**

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

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

Dato: 29 SEPT. 2008

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

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

- **Felt B 5**

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

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

Dato: 10 SEPT. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-140 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE KOMPLETT FELT D 4. – 12. ET. SAMT SYKKELHEIS FELT B5 - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.09.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter;

- **Kompletterende arbeider felt D, boligdel 4. – 12. et. Samt sykkelheis felt B5 (akse 29/D – E).**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
918201548 KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Løfteinnretning, sykkelhei felt B5.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifisert foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan
Avfallsplan er tidligere godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 12 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-147 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE NÆRINGSDEL 1. ET. FELT A - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.11.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Felt A; Innvendige arbeider i næringsdel 1. etasje.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.1995.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
918201548 KONE AS	PRO/KPR/UTF/KUT; Løfteinnretning, næringsdal felt A
962392687 Norconsult AS	KPR; Brannsikkerhet, næringsdel felt A

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 28 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-152 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

- Felt A, næringslokaler i 1. etasje.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Toril Gulbrandsen

for Sigmund Omang
Enhetsleder

B. Eikholt

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 10 DES. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-157 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

- **Felt C1 og C2.**

Det forutsettes at det er gitt driftstillatelse for heis.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage

Sigmund Omang
Enhetsleder

for Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 08 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-160 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

. Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 19.12.2008 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 19.04.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter:

- **Kompletterende arbeider felt D, næringsdel, 1. – 3. etasje.**

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg, boliger, forretninger, kontorer samt underjordisk garasje i to plan. BRA inklusive garasje er ca. 39 275m^2.

Godkjenninger
Godkjenning av ansvarsretter er behandlet og beskrevet i tidligere.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan
Avfallsplan er godkjent tidligere.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 14 JAN. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-162 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

- **Kontorer i 2. etasje, felt B 1 – 5.**

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 14 APR. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-164 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

Næringslokale i 1. etasje , felt D

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 05 MAI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-166 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

Felt C3 og C4.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

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

Dato: 24 JUNI 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-168 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

Brukstillatelsen gjelder for:

☐ hele tiltaket.
☒ følgende deler av tiltaket:

Felt D, 4. til 12. etasje.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

for Sigmund Omang
enhetsleder

for Britt Eikholt
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 19 NOV. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-172 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLATELSE TIL ENDRING - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse med senere igangsettingstillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og c og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 29.10.2009.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Søknaden omfatter bruksendring fra forretning/kontor til trimrom/treningssenter samt tre nye dører mot gårdsrom. BRA for trimrommet/treningssenteret er ca. 580m^2.

I medhold av plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. overgangsforskrift § 13 gis dispensasjon fra stadfestet reguleringsplan av 19.03.2003, S-3954, med endringer i vedtak av 23.12.2004, reguleringsbestemmelsenes § 3 vedrørende formål.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 200407611/172			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. et.	E-01	27.10.2009	171/10
Fasade mot gårdsrom	E-02	27.10.2009	171/11

Gjeldende plangrunnlag:
Den aktuelle delen av eiendommen er i henhold til stadfestet reguleringsplan av 19.03.2003, S-3954, med endringer i vedtak av 23.12.2004, regulert til byggeområde for bolig, forretning, kontor, lager, bevertning.

Estetiske krav:
Fasadeendringene vil ikke ha vesentlig betydning for fasadens estetikk da det kun omhandler tre nye utgangsdører, identiske med dører for øvrig i fasaden.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven av 27.06.2008 § 19-2 jfr. § 34-2, jfr. overgangsforskrift av 15.06.2009 § 13, gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår.

Det følger av § 19-2, 2. ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon. I § 19-2, 3. og 4. ledd er det fremhevet ulike hensyn som skal tillegges særlig vekt i vurderingen.

På det tidspunkt planleggingen av byggene startet var ikke leietakere på plass og arealet var tenkt benyttet til kontor. Med dagens vanskelige økonomiske situasjon har behovet endret seg. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at endringen av bruken til trimrom/treningssenter vil være til stor ulempe for bygningen for øvrig. Det forutsettes at lydisolasjon mot boligdelen er tilstrekkelig og at det ikke nyttes høy musikk i lokalet.

Plan- og bygningsetaten finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten mener trimrom/treningsstudio ikke vil være til sjenanse for bygget for øvrig og de nye dørene er i tilsvarende utførelse som eksisterende. Bruksendringen vil ikke medføre større krav til parkering enn regulert formål og det er parkeringskapasitet i kjelleren.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 10 DES. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200407611-175 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

ENDRET TILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

. Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt endringstillatelse av 19.11.2009 foreligger det søknad om skifte av ansvarlige foretak av 02.12.2009.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endringer.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har i dette vedtaket fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979455704 NEAS Brannconsult AS	PRO/KPR; Brannteknikk begrenset til trimrom/treningssenter i 2. et.
986943099 Tømrermester E Johansen AS	UTF/KUT; Tømrerarbeid, innsetting av fasadedører, hullboring, branntetting, plassbygde våtrom, membran, påstøp og flisarbeider.

Grensesnitt:
Ansvarsrettene er begrenset til endringstillatelsen som gjelder trimrom/treningssenter i 2. etasje felt B1 og halve B2 frem til akse 41, og ellers som beskrevet over.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
De ansvarlige foretakene har sentral godkjenning. Plan- og bygningsetaten godkjenner dem for de omsøkte fagområdene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

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

Dato: 05 FEB. 2010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200407611-179 Saksbeh: Britt Eikholt Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

BRUKSTILLATELSE - SØRKEDALSVEIEN 7 - 13

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

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

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

- **Trimrom/treningssenter, 2. etasje B1 og halve B2 frem til akse 41.**

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4

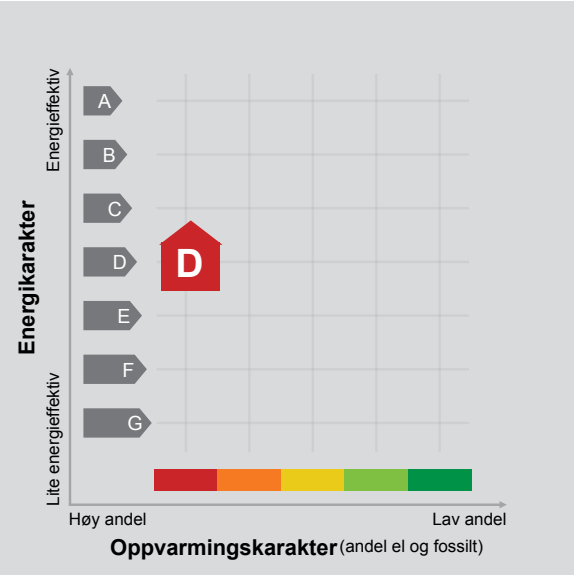
Sigmund Omang
enhetsleder

Britt Eikholt
saksbehandler

ENERGIATTEST RØD D

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 9E
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796572
Bruksenhetsnummer	H0404
Merkenummer	Energiattest-2025-98172
Dato	27.03.2025
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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	33
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørkedalsveien 9E	81796572	H0404	1	0	545

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	9 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	33 m²
Totalt BRA	33 m²
Oppvarmet luftvolum	80 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	77,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,72
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.9.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 157 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	156,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 811 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	156,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 157 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 157 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 157 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sørkedalsveien 9E
Andelsnr. 544 Orgnr. 992953772 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0185

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 91 11 36 65

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater