PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SØRKEDALSVEIEN 11C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Sørkedalsveien 11 C, 0369 OSLO
OSLO kommune
gnr. 38, bnr. 329, snr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1914 **Eiendomsverdi ref nr:** LX4159

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 9 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller.

Det kan medkjøpes om ønskelig en garasjeplass i fellesanelgg med heisadkomst og elbillader. Konferer megler.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det bemerkes løsnet maling på en ovedekningslist mellom stuevinduer.
Malt glatt entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør).
Balkongdører med 2-lags glass i trekarm til begge balkonger.
Balkong utenfor stue i betong med ubehandlet dekke.
Størrelse ca. 8,7 kvm.
Markise, elstikk og utelys.
Balkong utenfor kjøkken i betong med ubehandlet dekke.
Størrelse ca. 2 kvm.
Elstikk og utelys.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører.
Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Baderommet fra 2008 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Manglende lekkasjevarsler/hull under wc. Dette er normalt bygget inn i baderomsmodulen samt dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Mindre bruksmerker i nedkant av en skapside på servantskap.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: perm med diverse info fra byggeår foreligger.
Kabin/modulbad.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN Gå til side

Noremakjøkkenet fra 2008 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Frittstående kjøleskap.
Mindre bruksmerker i nedkant av 1-2 kjøkkenfronter.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via veggventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk oppvarming. Personheis. Callinganlegg. Panelovner.
Automatsikringer med skap i innebod.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Røyksensor i entre.
Brannslange i kjøkkenbenk.
Sprinkleranlegg.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

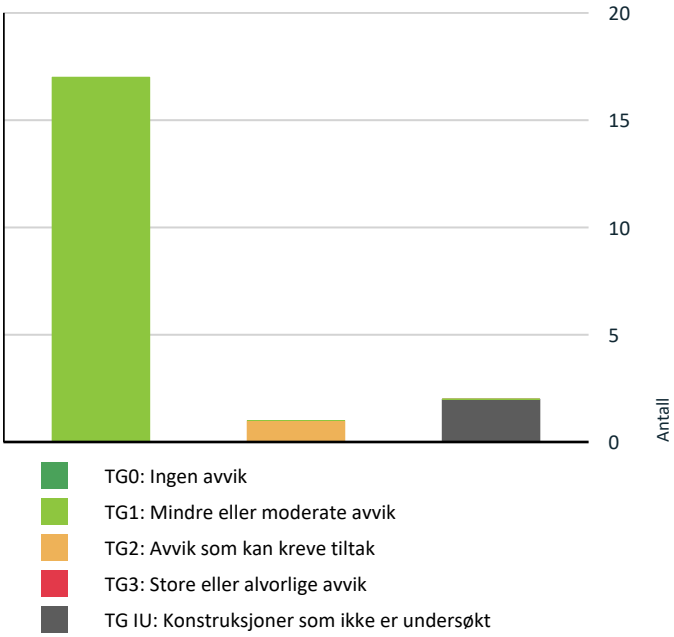
Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.
Innredet et soverom i stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner Gå til side

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 9. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2026	Ombygging	Innredet et soverom i stue.
2026	Modernisering	Slipt og hvitbehandlet eikeparketten i alle rom samt malt alle vegger og himlinger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det bemerkes løsnet maling på en ovedekningslist mellom stuevinduer.



Det bemerkes løsnet maling på en ovedekningslist mellom stuevinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt glatt entrédør B30 - 40dB (brann- og lyddør).
Balkongdører med 2-lags glass i trekarm til begge balkonger.



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong utenfor stue i betong med ubehandlet dekke.
Størrelse ca. 8,7 kvm.
Markise, elstikk og utelys.
Balkong utenfor kjøkken i betong med ubehandlet dekke.
Størrelse ca. 2 kvm.
Elstikk og utelys.



For lave rekkverk på balkonger etter dagens forskrifter (ikke tilbakevirkende krav)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedører.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe. Garderobeskap.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: perm med diverse info fra byggeår foreligger.
Kabin/modulbad.

9. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 28 mm.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2008 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Manglende lekkasjevarsler/hull under wc. Dette er normalt bygget inn i baderomsmodulen samt dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.
Mindre bruksmerker i nedkant av en skapside på servantskap.



Røropplegg i servantskap



Mindre bruksmerker i nedkant av en skapside på servantskap.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

9. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Noremakjøkkenet fra 2008 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Frittstående kjøleskap.
Mindre bruksmerker i nedkant av 1-2 kjøkkenfronter.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Mindre bruksmerker i nedkant av 1-2 kjøkkenfronter.

9. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner.



Rørskap i baderomshimling med 2 x stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft via veggventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Personheis. Callinganlegg. Panelovner.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Automatsikringer med skap i innebod.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Men ikke fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Røyksensor i entre.
Brannslange i kjøkkenbenk.
Sprinkleranlegg.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkongrekkverk målt til 110 cm. Krav 120 cm når over 10 meter over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

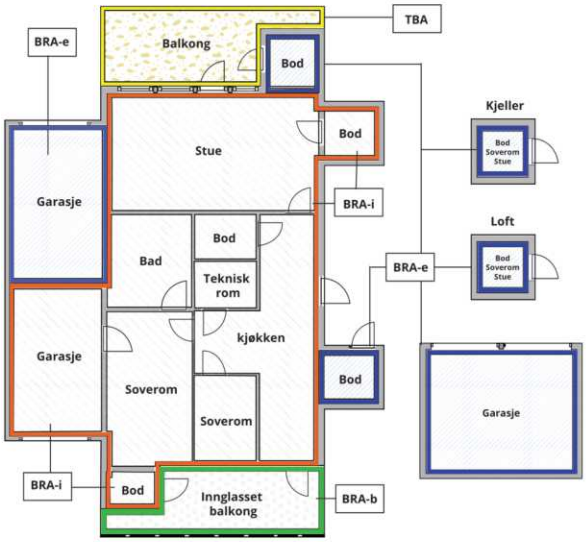
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
9. Etasje	91			91	11
Underetasje 1		5		5	
SUM	**91**	**5**			**11**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Entré, bod, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje 1		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 250 cm.
Leiligheten disponerer 1 bod i Uetg 1 på 5 kvm. Mrk. C291.
Det kan tilkjøpes 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg i Uetg 1, nr. 1097 Med el.billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.
Innredet et soverom i stue.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Elin Ørjasæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	38	329		117	2542 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Ikke relevant

Adresse
Sørkedalsveien 11 C

Hjemmelshaver
Boet etter Ørjasæter Tordis

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Nye Major 2 Sameie	91 / 8449	Obos Eiendomsforvaltning AS	993596019

Felles formue
Kr. 25 906 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79410286			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.06.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Arving	15.06.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.06.2004	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LX4159

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260130
Addresse	Sørkedalsveien 11C		
Postnr.	0369	Sted	OSLO
Selgers navn	Tordis Ørjasæter		
Selgers navn	Kristin Ørjasæter		
Selgers navn	Dag Tore Ørjasæter		
Selgers navn	Elin Ørjasæter		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Tordis Ørjasæter

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Avdøde kjøpte boligen i 2009

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Avdøde flyttet inn i 2009

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K Ø
E Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige forsikring ASA

Polise/avtalenr.:

79410286

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
K Ø
E Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Leiligheten er et dødsbo. Jeg har ikke bodd i den selv.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Kristin Ørjasæter*

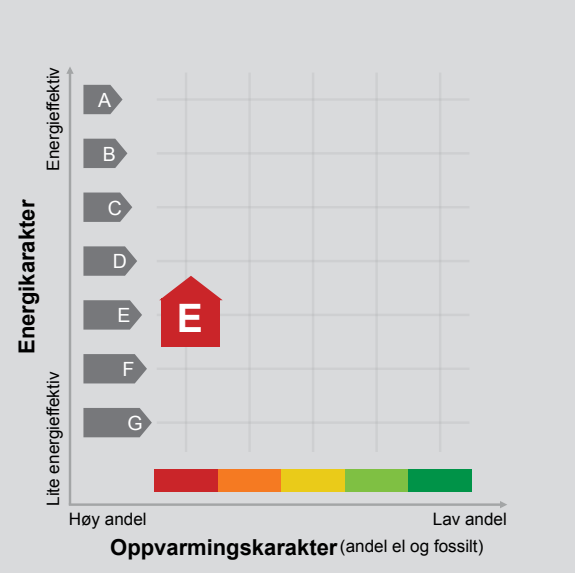
Signert av *Elin Ørjasæter*

Initialer selger:
K Ø
E Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Sørkedalsveien 11C
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	329
Seksjonsnummer	117
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796564
Bruksenhetsnummer	H0903
Merkenummer	Energiattest-2025-231477
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	91
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-en).

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 11C	81796564	H0903	117	0	

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	50 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	91 m²
Totalt BRA	91 m²
Oppvarmet luftvolum	218 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	62,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,73
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	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	15 426 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 854 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	169,51 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 426 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	15 426 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 426 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260130 . Vår ref.: 5922-1-117 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nye Major 2
Organisasjonsnr:	993596019
Seksjonseier:	Ørjasæter (bo), Tordis
Medeier:	
Leilighetsnummer:	117
Adresse:	Sørkedalsveien 11 C, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	117
Gnr.	38
Bnr.	329

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 029,18,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
ˆ konto varmt vann	102,00	
Internett	241,30	
Felleskostnader	4 444,58	
Kabel-tv	241,30	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 214,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	25 906,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Olivia Foss Gentile pr. e-post: olivia.foss.gentile@obos.no eller telefon: 22 86 59 47.

Annen informasjon:

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

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

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5922

SAMEIET NYE MAJOR 2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYE MAJOR 2

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5922

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Modernisering av adgangskontroll med Salto-app
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYE MAJOR 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Olivia Foss Gentile er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lena Baardsen og Lill Anne Paulsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

Sak 5

Modernisering av adgangskontroll med Salto-app

Forslag fremmet av:
Nicolay Vatne-Aasen Rylander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

Forslag til vedtak:

Sameiet installerer Salto appsystem som digital adgangskontroll for alle beboere.

Dette innebærer:

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

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at sameierne stemmer nei til forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Christian Venge Tollefsen

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

- Arild Bjarne Steen
- Benedikte Gjøstøl

Vedlegg

1. 5922 valgkomiteens innstilling årsmøte NM2.pdf

Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 5 fysiske styremøter samt behandlet en rekke spørsmål på e-post. Det har videre vært omfattende kontakt med sameiere på Vibbo og e-post.

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

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

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

- Det er forhandlet frem og inngått ny revidert vaktmesteravtale og instruks med Coor. Vi er veldig fornøyd med «vår» vaktmester Tone.
- Oppfølging av avtale og gjennomføring av sommervedlikehold/grøntstell. Det er også fjernet fem døde trær fra fellesområdene.
- Oppfølging av avtale og gjennomføring av vintervedlikehold.
- Utarbeidelse av pålegg til sameiere som lagrer gjenstander i fellesområder.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig el-sjekk.
- Gjennomgang og oppfølging av heiskontroller og fakturering som medførte tilbakebetalinger fra Kone.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av branngardiner. Vi har byttet leverandør for dette.
- Gjennomgang og oppfølging av årlig kontroll av ledelys. Det ble avdekket mindre avvik som utbedres våren 2026 etter innhentet tilbud.
- Det har vært vurdert å innføre vannmålere for forbruk i de enkelte sameiene men gjennomgang av rørlegger viste at dette ikke er praktisk mulighet uten kostbare omlegginger av rørsystemene da vanninntak og fordeling ikke følger de enkelte sameiene men går «på kryss og tvers» på hele Nye Major.
- Fjerning av gamle og ødelagte sykler fra gården.
- Oppdatering og vedlikehold av sameiets Vibbo sider med mye praktisk informasjon om sameiet og vanlige utfordringer og spørsmål om sameiet og bygget.
- Oppfølging av seksjonseiere som har montert kjøkkenhette med egen motor som ødelegger balansen i ventilasjonsanlegget i sameiet. Dessverre er det ikke alle som etterkommer pålegg om å bytte ut disse og styret vurdere hvilke tiltak som kan iverksettes overfor disse sameierne.
- Oppdatering av ringelister ved utskifting av beboere.
- Oppfølging av feilmerkede postkasser.
- Oppfølging av sameiets brannvarslingssystem og retting av feilmeldinger og sensorer i leiligheter.
- Oppfølging av renhold i sameiets arealer.
- Løpende vurdering av vedlikeholdsbehov i sameiet.

- Det har vært enkelte tilfeller av husbråk som har medført arbeid for styret. Når synderne blir lokalisert har det blitt sendt formelle advarsler til seksjonseier og dette løser som oftest problemet.
- Oppfølging av søppelsystemet og utbedring av dette ved problemer. Det er en utfordring at enkelte sameiere ikke har evne eller vilje til å følge de retningslinjer som er for anlegget og søppelhåndteringen. Det kastes alt fra plankebiter, metallgjenstander og store pappbiter i systemet. Dette medføre stopp i systemet og at folk kaster søppel på bakken. Dette medfører betydelig unødvendige kostnader for sameiet. Når det avdekkes hvem det er kreves de for kostnadene

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-5 540
Til opptjent egenkapital:	56 638	0

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

BALANSE

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

Oslo, 15.04.2026
Styret i Sameiet Nye Major 2

Ole Christian Venge Tollefsen Lena Baardsen Lill Anne Paulsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 10
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 937/5118 deler av Nye Major Parkerinssameie, S. 5923 (NMPS).
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NMPS og garantiansvar
refererer seg til den samlede gjeld i NMPS og utgjør kr 217 192.
Selskapets andel i NMPS vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i NMPSer inntatt i
resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

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

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

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 13
KONTINGENTER

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET NYE MAJOR 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYE MAJOR 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

QES

bankID

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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 19.03.2026
Styret i Nye Major Driftsforening

Ole Christian Venge Tollefsen Arne Kjeldsen Tom Erlandsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 346 178
Seksjonert lokale	1 691 519
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 037 697**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 4
STYREHONORAR

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

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

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

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

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

SUM ENERGIAVREGNING	**58 115**

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

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

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
ANNEN EGENKAPITAL
EGENKAPITAL

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

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

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

Det vil bli krevd inn ekstra kapital i 2026 for å dekke opp det udekkede tapet.

Årsmøte Nye Major 2 Sameie år 2026

Valgkomiteens innstilling til valg av medlemmer i styret

Styret består i dag av følgende medlemmer:

Christian Venge Tollefsen, styrets leder, (på valg)

Lill Paulsen, styremedlem, (ikke på valg)

Lena Baardsen, styremedlem, (ikke på valg)

Arild Bjarne Steen, varamedlem, (på valg)

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, (på valg)

Forslag til valg:

Valgkomiteens innstilling til valg/gjenvalg av medlemmer:

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

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

Benedikte Gjøstøl, varamedlem, (gjenvalg) periode 2026 – 2028 (2 år i.h.t. vedtektene)

Styret vil etter det ha følgende sammensetning hvis årsmøtet velger:

Christian Venge Tollefsen, styrets leder

Lill Paulsen, styremedlem

Lena Baardsen, styremedlem

Arild Bjarne Steen, varamedlem

Benedikte Gjøstøl, varamedlem

Valgkomiteen Nye Major 2 Sameie Oslo, 4. mai 2026

Henrik Tore Dahl, leder

Arnstein Johansen, medlem

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 19.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 5922 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYE MAJOR 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Olivia Foss Gentile er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lena Baardsen og Lill Anne Paulsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Modernisering av adgangskontroll med Salto-app

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

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 185 000

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Christian Venge Tollefsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Arild Bjarne Steen

☐ Benedikte Gjøstøl

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NYE MAJOR 2

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Modernisering av adgangskontroll med Salto-app

Fremmet av: Nicolay Vatne-Aasen Rylander

Bakgrunn:

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

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

Forslag til vedtak:

Sameiet installerer Salto appsystem som digital adgangskontroll for alle beboere.

Dette innebærer:

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

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

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

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret anbefaler at sameierne stemmer nei til forslaget.

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

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 185 000.

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

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

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Venge Tollefsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christian Venge Tollefsen

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Benedikte Gjøstøl
Arild Bjarne Steen

VEDTEKTER
for
Sameiet Nye Major 2

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

§ 1
Eiendommen -formål

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

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

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 136 boligseksjoner.

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

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens bruttoareal, BRA.

§ 3
Rettslig råderett

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

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

§ 4
Rett til bruk

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

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

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

§ 5
Utvendige fellesarealer

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

§ 6
Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 7
Bygningsmessige arbeider

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

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

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

§ 8
Felleskostnader

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

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

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

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

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§ 11
Utbedringsansvar og erstatning

Seksjonseiers/leietakers ansvar for påløpte kostnader grunnet brudd på husordensregler eller vedtekter.

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

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

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

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

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

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 13
Styret

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

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

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

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

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

§ 14
Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

§ 15
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har 1 stemme hver.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 17
Forretningsfører

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

§ 18
Forsikring

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

§19
Mindretallsvern

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

§ 20
Parkering

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

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

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

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

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

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

§ 21
Endringer i vedtektene

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

§ 22
Generelle plikter

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

_____

Oslo 23.10.08

Daniel Kjørberg Siraj **(s)**
Møteleder

Stig Hvinden **(s)**
Protokollvitne

Hans Petter Styrevik (**s)**
Protokollvitne

Nye Major Sameie 2
Husordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Skader på fellesområder erstattes av den enkelte beboer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utleie

Sameiers plikt til å informere sameiets styre.

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

Sameiers plikt til å informere sin leietaker.

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

Merking av postkasser

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

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

Kontaktinformasjon:

Skiltservice AS

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

VEDTEKTER FOR NYE MAJOR PARKERINGSSAMEIE

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

1. Sameiegjenstanden og eierandeler

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

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

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

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

2. Sameiets navn - oppgaver

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

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

3. Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

4.6 Sameiermøtet behandler:

Årsberetning
Revidert regnskap
Innkomne forslag

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

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

5. Rett til bruk – bruksplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Kostnadsfordeling

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

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

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

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

7. Rettslig rådighet

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

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

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

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

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

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

8. Vedlikehold

Nye Major Parkeringssameie skal sørge for drift og vedlikehold av garasjeanlegget

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

Dette omfatter også vedlikehold av selve bygningskonstruksjonen i garasjekjelleren.

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

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

9. Bruksdeling og oppløsning

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

10. Adkomst

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

11. Sikkerhet

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

12. Lov om sameige

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

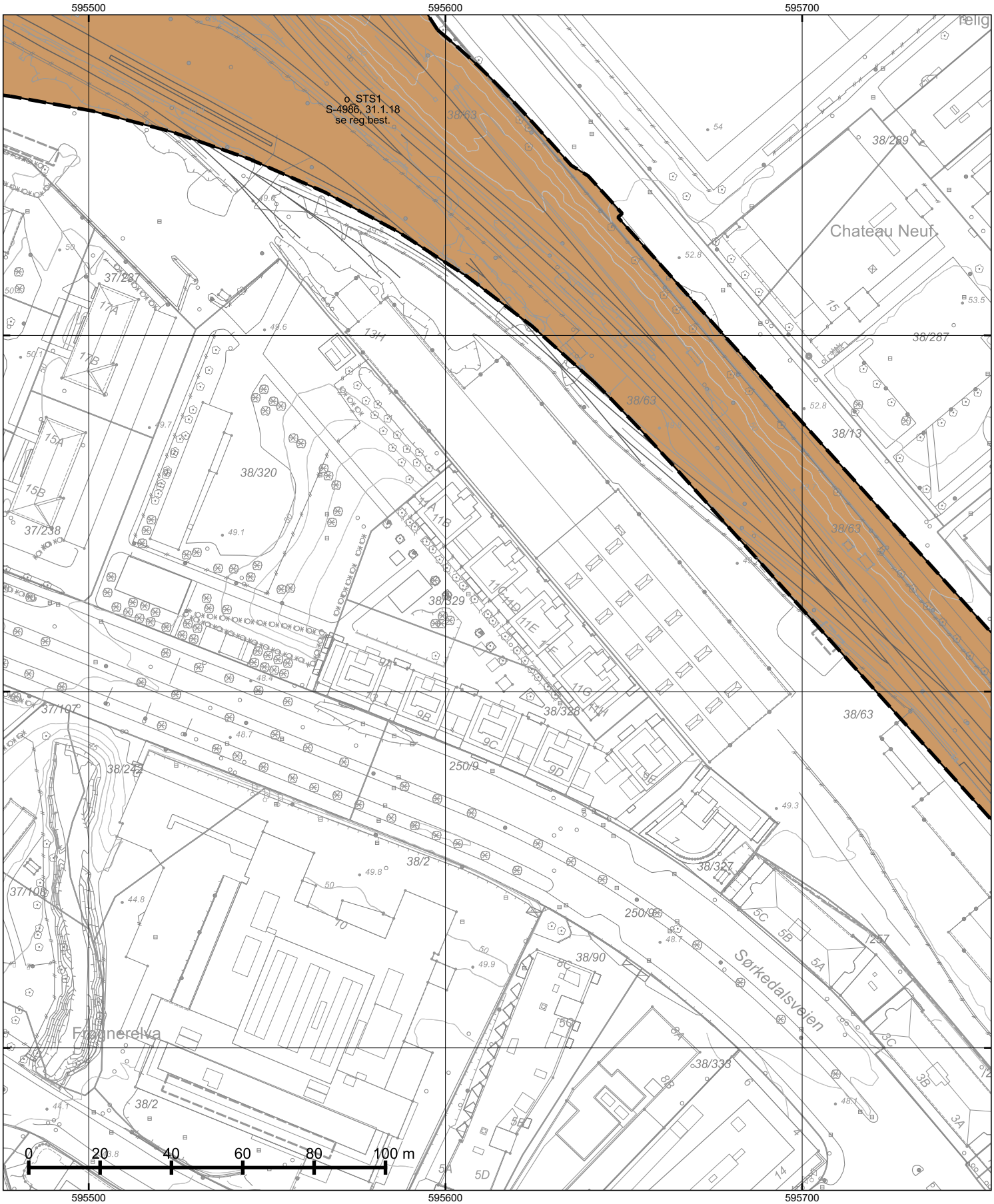
Bilag;

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

Oslo 23.10.08

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

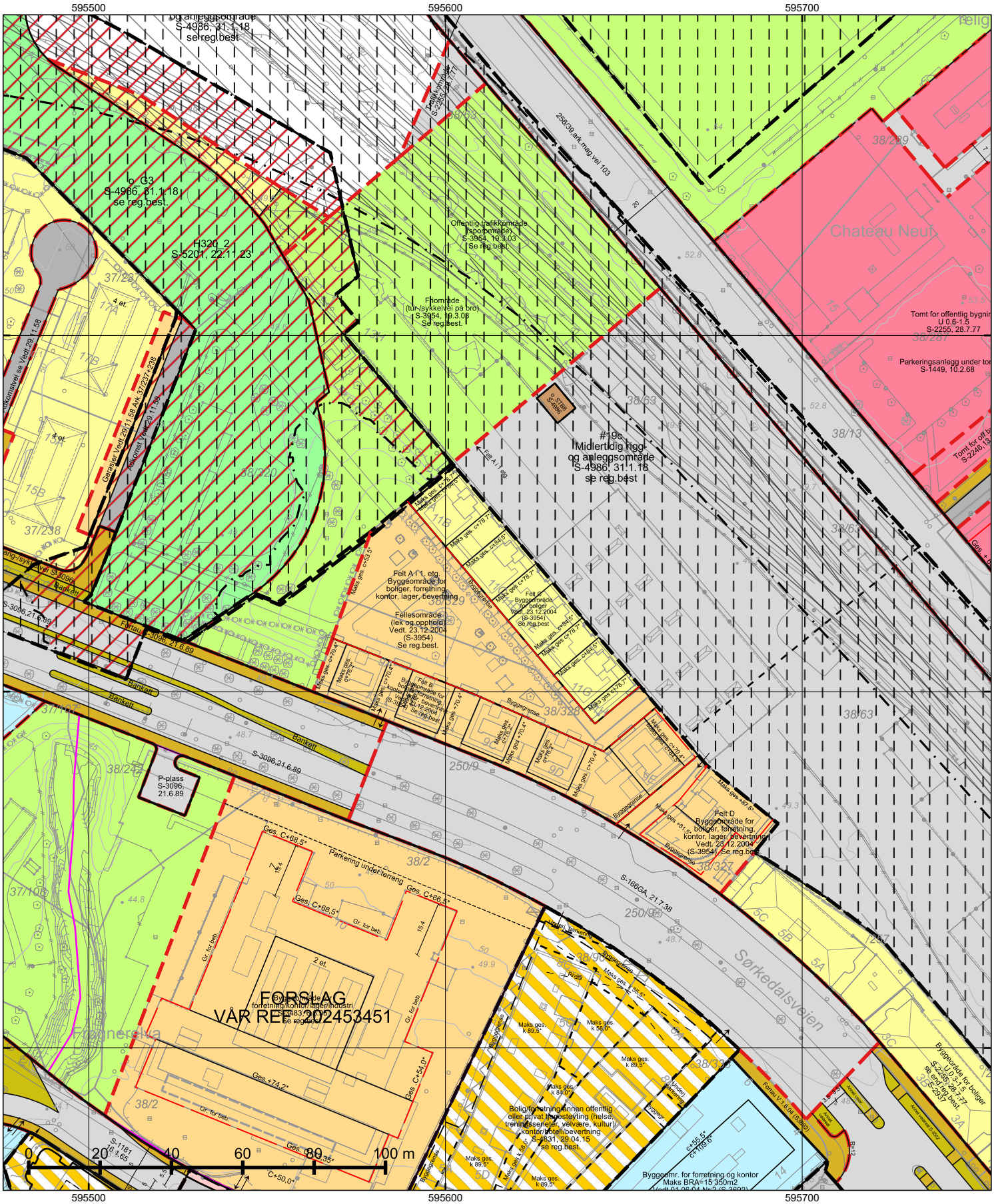
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 158735/ 86533969
Deres ref.:
Adresse: Sørkedalsveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/329

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

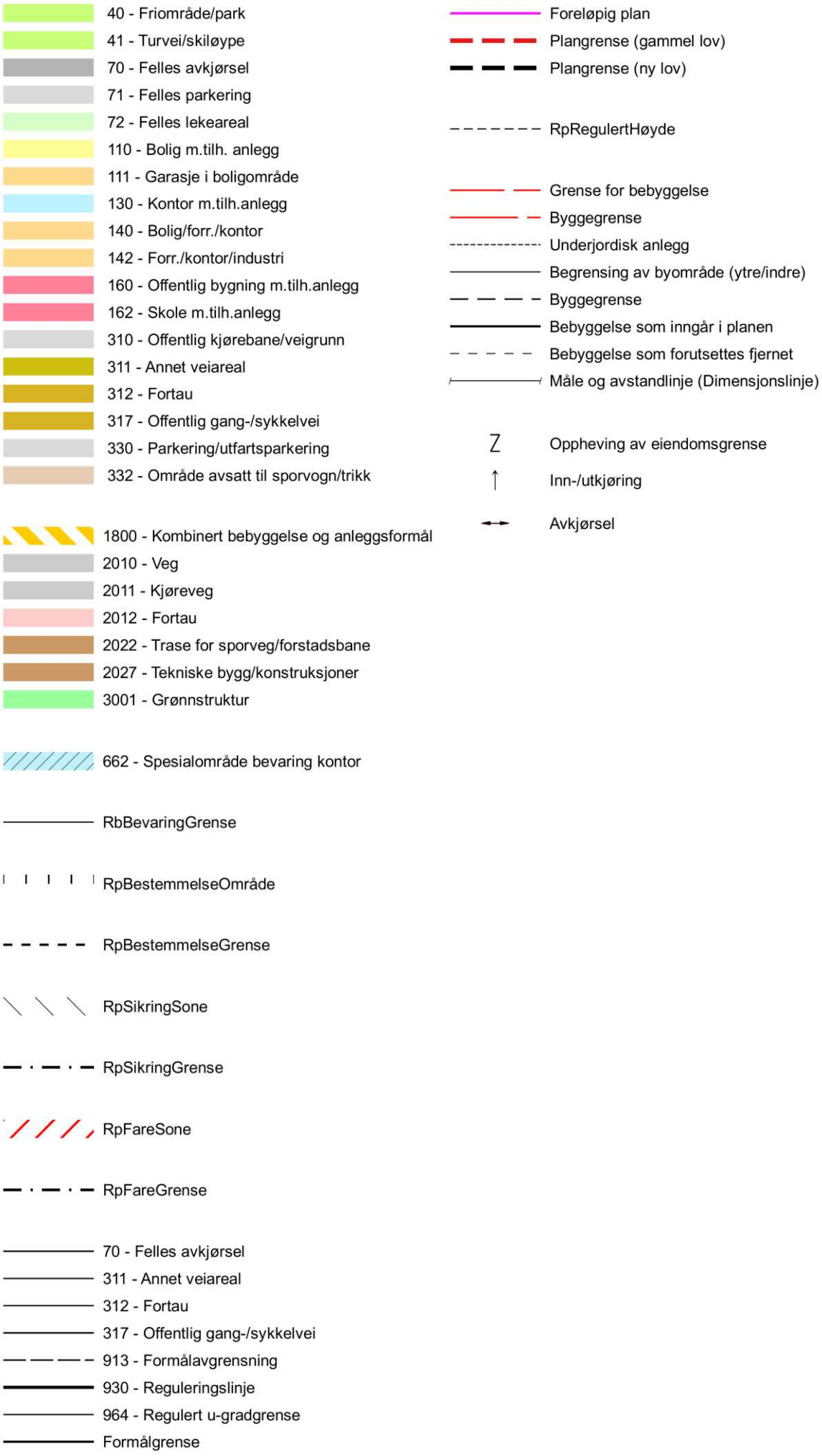
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

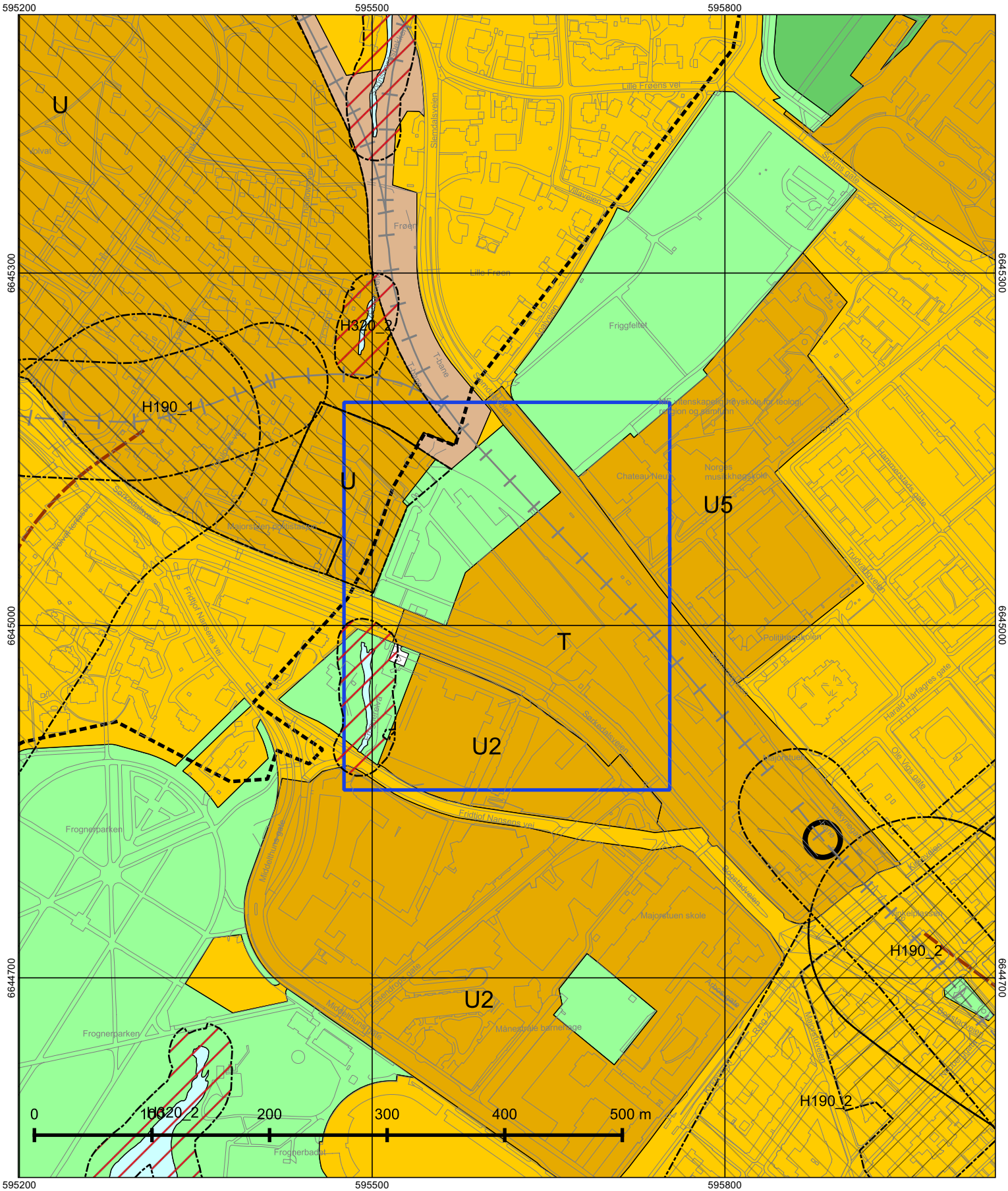
PlottID/Best.nr: 158735/ 86533969
Deres ref.:
Adresse: Sørkedalsveien 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 38/329

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158735/86533969
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5201

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud

Vedtaksdato: 22.11.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202200488

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Fornebubanen, strekningen Majorstuen - Madserud

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

Planens hensikt

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

1 Avgrensning

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

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Generelle bestemmelser

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

2.2 Energibrønner og brønner for vannforsyning

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

2.3 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

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

2.4 Overvannshåndtering

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

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

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

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

2.5 Utomhusplan

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

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

2.6 Anleggsfasen

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

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

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

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

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

Anleggsplanen skal redegjøre for:

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

2.7 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

2.8 Støy og vibrasjoner med videre

2.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

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

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

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

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

2.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

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

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

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

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

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

2.9 Massehåndtering

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

2.10 Frisikt

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

3 Bestemmelser til nivåer/arealformål

3.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

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

3.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

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

3.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

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

3.2.1 Boligbebyggelse, felt B

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

3.2.2 Garasjeanlegg for bolig- /fritidsbebyggelse, felt BG

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

3.2.3 Boligbebyggelse, felt B2

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

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

3.2.4 Kjøreveg, felt f_SKV og o_SKV

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

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

3.2.5 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt o_STS

Felt o_STS skal være offentlig.

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

GRØNNSTRUKTUR

3.2.6 Blå/grønnstruktur

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

BRUK AV VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

3.2.7 Naturområde i sjø og vassdrag

Ref. reguleringsbestemmelse pkt. 5.1 avsnitt 5.

4 Hensynssoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Faresone ras- og skredfare (H310)

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

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

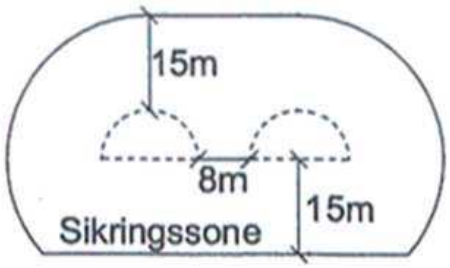
4.2 Faresone flomfare (H320)

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

4.3 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

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

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



Figur: Teoretisk tverrsnitt, tunnel og sikringssone.

5 Bestemmelsesområder (pbl. § 12-7)

5.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde, felt #1

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

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

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

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

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

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

5.2 Bestemmelsesområde #2

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

5.3 Bestemmelsesområde #3

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

5.4 Bestemmelsesområde #4

Bod tillates reetablert innenfor #4 med inntil 4m2.

6 Juridiske linjer

6.1 Støttemur og støyskjerm

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

6.2 Bebyggelse som forutsettes fjernet

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

7 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før tiltaket igangsettes

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

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring før anlegget tas i bruk

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

OSLO KOMMUNE

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.12.2023.

Oslo

V231204

Sørkedalsveien 7-13

Vedtaksdato: 23.12.2004

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 200407575

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Område

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Byggeområde: bolig, forretning, kontor, lager, bevertning

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

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

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

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

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

§ 4. Utforming og uttrykk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533969
Deres ref: 9250527

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 38, BNR. 329.

Vi viser til bestilling av 01.06.2026 for eiendom gnr. 38, bnr. 329.

GNR. 38 BNR. 329

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.09.2008.

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

2542 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

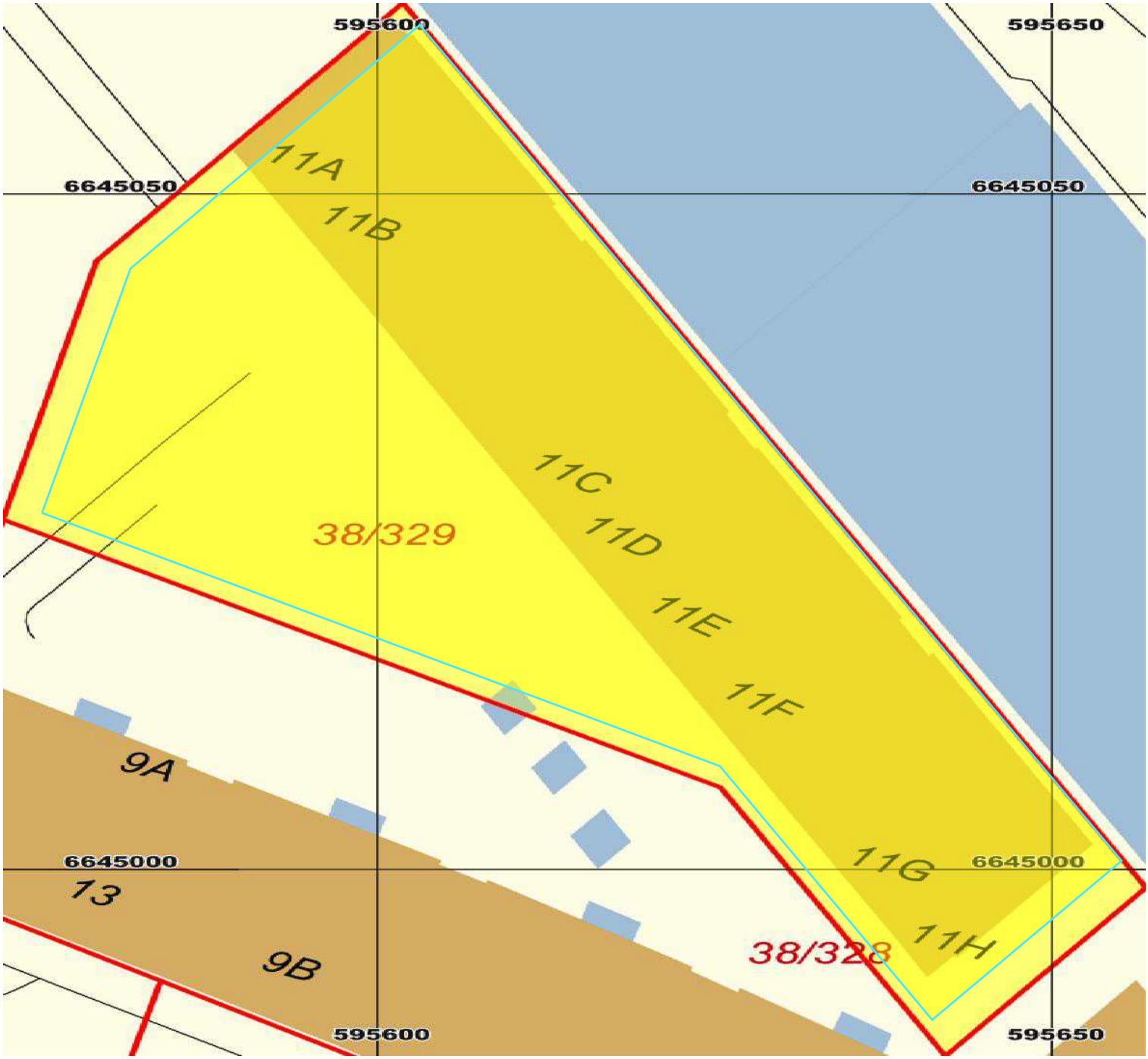
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

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.

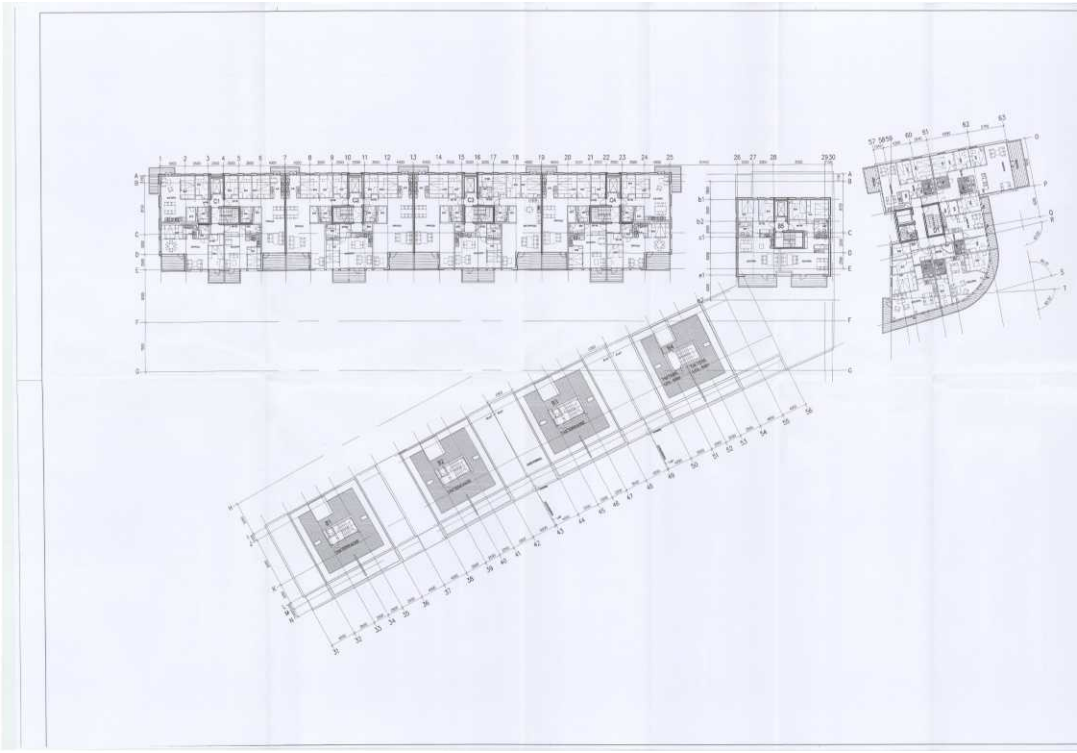
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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



A11.0-090 PLAN 9. ETASJE			C
SØRKEDALSVEIEN 7-13			
RAMMESØKNAD			
SØRKEDALSVEIEN 9 AS			
ARCASA arkitekter AS			
PLAN 9. ETASJE GNR./BNR. 38/320			
1299	18.06.04	DWG/PLT	1:200/1:400
ARK	A11.0-090		C

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 38 Bnr.: 329 Fnr.: Snr.: 117

Adresse(r):

Gateadresse:	Sørkedalsveien 11 C
Gatenr:	17327
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0369 OSLO
Bydel:	5 FROGNER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:01.06.2026 kl. 09.56

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2009/152985-1/200 03.03.2009	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert.

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2005/38657-2/105 17.06.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: SPORVEIEN AS
ORG.NR: 915 070 434
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om kabler, ledninger, kulverter m.m.
Bestemmelse om riving/ombygging av eksisterende bygning og installasjoner.
fra gnr.38 bnr.63.
Rettet i medh. av tgl.l.§ 18.
19.11.08 TREJOH/hantov.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/787674-3/200 29.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Rett til gjensidig bruk av heis/trapperom
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 329

2008/787674-16/200 29.09.2008 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 327
Bruksrett til lek/opphold
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 329

2008/787674-17/200
29.09.2008

ERKLÆRING/AVTALE

Gjensidig bruksrett til lek/opphold
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 329

2008/787674-20/200
29.09.2008

ERKLÆRING/AVTALE

Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsplass
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 329

2008/787674-24/200
29.09.2008

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om vann og kloakkledning
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 329

2008/787674-25/200
29.09.2008

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om felles stikkledning for avløp
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 38 BNR: 329

GRUNNDATA

2008/827100-1/200 13.10.2008 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/8437

2009/926224-1/200 03.12.2009 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 117
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 91/8449

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☒ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	38	329		132-134

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
~~915 070 434~~	~~Kollektivtransporproduksjon AS~~	~~132~~	
~~915 070 434~~	~~Kollektivtransportproduksjon AS~~	~~133~~	
~~915 070 434~~	~~Kollektivtransportproduksjon AS~~	~~134~~	
993 596 019	Nye Major Sameie 2		

Doknr: 926224 Tinglyst: 03.12.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
132	B	139	B	11				21				31			
133	B	139	B	12				22				32			
134	B	139	B	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 8449 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

~~1. Sluse/entré foran heis i 10 etg som i dag er fellesareal legges som del av seksjonenes hoveddel for seksjonene 132-134.~~
~~2. Telleren i sameiebrøken for seksjonene 132-134 endres fra 135 til 139~~
~~3. Totalnevneren i sameiebrøken for seksjonene 1-136 endres fra 8437 til 8449~~

Seksjon 132-134 utvides av fellesareal.
Nevner øker.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

27/10-09

Rettet ifht avtale med adv. Siraj / OBOS Mako
9/11-09
Plan- og bygningsetaten TEKNISK AVDELING Mottatt 10.11.2009

9/11-09 Rettet etter avtale med advokat Sirøy 10805 Mako

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 27/10		ASGEIR LUNDSTRØM For Sameiet Nye	
Oslo 27/10		ERIK STORM Major 2	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 27/10		ERIK STORM

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
38	329		132-134	**i Oslo kommune**

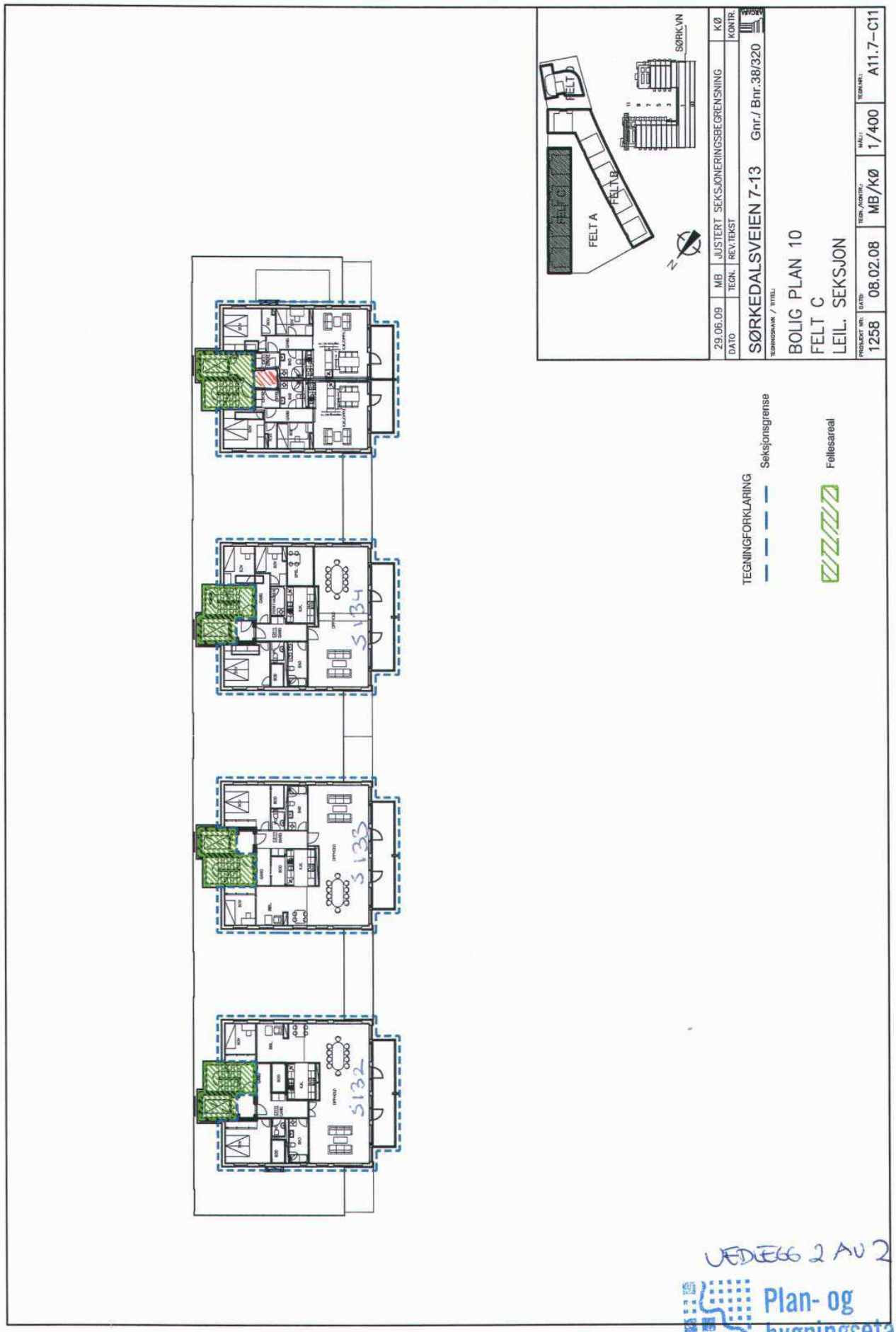
Dato	Underskrift	Stempel
26/11-2009		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Vedlegg 1 side 1 av 1
A10.7-C01
SØRKEDALSVN. 7-13 GNR./BNR. 38/320
SEKSJONERING
ARCASA arkitekter AS
SITUASJONSPLAN
SEKSJONERING
FELT C
A10.7-C01
ARK
FELT C
FELT B
FELT D
SØRKEDALSVN.
38/320
38/327
38/329
38/323
38/2
2550/9
S-166GA 217
S-3096,216.89
Bankett
49.4
50.2
49.3
49.0
48.7
48.5
48.0
VEDLEGG 1 AV 2
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 2

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

Strekkode:

Doknr: 38657 Tinglyst: 17.06.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 38657
17 JUN 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Punkt 1-3 i denne avtalen er tinglyst/gjenstand for tinglysning

SALGSAVTALE

mellom

AS Oslo Sporveier (org. nr. 915 070 434) som selger (i det følgende forkortet OSV)

og

Sørkedalsveien 9 AS (org. nr. 968 969 005) som kjøper (i det følgende forkortet S9)

1. SALGSOBJEKT - DEL AV GNR. 38 BNR. 63 ("TOMTEN")

(1) OSV selger gjennom denne avtale til S9 del av eiendommen gnr. 38 bnr. 63 som er under fradeling; denne fradelendes del av eiendommen med påstående bebyggelse og faste installasjoner på og under bakken kalles i det følgende "Tomten". Salget av Tomten er suspensivt betinget, jfr. pkt. 2.

(2) Den utskilte Tomten vil trolig utgjøre rundt 13 da. Tomtens omtrentlige avgrensning fremgår av OSVs fradelingssøknad av 17. januar 2000 (bilag 1 med 4 undervedlegg). OSV har i tilknytning til delings- og kartforretningen, jfr. delingslovens § 3-2 annet ledd, rett til ensidig og uten konsekvenser for salgssummen å foreta mindre endringer av Tomtens grenser og areal.

(3) Tomtens endelige grenser og areal fastlegges gjennom delings- og kartforretningen med tilhørende målebrev, som gjennomføres i regi av OSV som eier av gnr. 38 bnr. 63 og Oslo kommune som offentlig myndighet i henhold til plan- og bygningslovens og delingslovens regler.

(4) Tomten selges med påstående bebyggelse og faste installasjoner på og under bakken. Følgende objekter medfølger fysisk og som mulige heftelser, men tilhører tredjemann, og eiendomsretten til disse objekter overdras derfor ikke fra OSV til S9:

a) Bygningen i Tomtens sydvestre hjørne (i det følgende kalt Antikvariatsbygningen) tilhører ikke OSV og eiendomsretten overdras derfor ikke.
b) Garasjerekken i Tomtens vestre hjørne tilhører ikke OSV og eiendomsretten overdras derfor ikke.
c) Eiendomsretten til installasjoner på og under bakken som ikke tilhører OSV, overdras ikke.

(5) Se også pkt. 4.3, som bl.a. omhandler tomteleieforholdet for Antikvariatsbygningen, grunndisponeringen for garasjerekken og rettighetsforhold vedrørende installasjoner under bakken.

Rett kopi 14/6-05
Kjetil Raanes
Advokat

(6) S9 har privatrettslig overfor OSV ikke rett til ytterligere utbygging av Tomten utover det som følger av det første reguleringsplanvedtak efter overtagelsen med tilknyttede, påfølgende rammetillatelse(r) inkl. evt. dispensasjoner, og/

eller fysisk utbygging i tilknytning til dette. For eventuelt senere å kunne foreta ytterligere utbygging av Tomten, må således S9 først inngå en avtale med OSV som regulerer de økonomiske vilkår for dette, sml. pkt. 16 annet ledd.

2. SALGSAVTALEN ER BETINGET

(1) OSVs fradelingssøknad er på avtaleinngåelsestidspunktet ikke avgjort av Oslo kommune.

(2) Salgsavtalen er betinget av at det senest 31. desember 2000 foreligger en endelig delingstillatelse i samsvar med OSVs søknad. Med endelig delingstillatelse menes at alle klagefrister i tilknytning til kommunens førsteinstansvedtak er utløpt og at en eventuell klage er endelig avgjort i OSVs favør.

(3) Hvis endelig delingstillatelse ikke foreligger senest 31. desember 2000, bortfaller avtalen, uten at partene kan gjøre noe krav gjeldende mot hverandre. S9 kan likevel, hvis OSV ikke benytter sin adgang efter neste ledd til å forlenge fristen, kreve at OSV tilbakebetaler mottatt forskudd på salgssummen uten rentetillegg. Tilbakebetalingskravet forfaller 40 dager efter mottatt påkrav.

(4) Hvis endelig delingstillatelse ikke foreligger senest 31. desember 2000, kan OSV likevel innen én måned fra nevnte dato, dvs. senest 31. januar 2001, ensidig forlenge fristen med inntil 2 år, dvs. til utgangen av 2002. Tredje ledd annet og tredje punktum gjelder tilsvarende hvis også den forlengede frist overskrides uten at endelig delingstillatelse foreligger.

(5) Eventuelle betingelser i delingstillatelsen er S9s risiko og ansvar.

3. FYSISK TILSTAND - AS IS-SALG

(1) Tomten er besiktiget av S9 og overtas i den stand den befinner seg ("som den er"). OSV har ikke ansvar for skjulte eller åpenbare feil eller mangler.

(2) OSV har oppfordret S9 til og S9 har fysisk undersøkt Tomten nærmere før avtaleinngåelsen, herunder foretatt grunn- og bygningsundersøkelser bl.a. med henblikk på å klarlegge grunnforholdene og omfanget av grunnforurensninger og asbest i bygningene.

(3) Grunnforholdene på Tomten kan være vanskelige, og består sannsynligvis av leiremasser, med stor dybde til fjell. Tomtegrunnen er trolig forurenset av den virksomhet som har vært drevet på og rundt Tomten; nevnte forurensning omfatter bl.a. olje og kreosot. Bygningsmassen inneholder endel asbest (se bilag 2 - rapport vedr. asbestforekomster, som imidlertid ikke er uttømmende); dette må hensyntas av S9 bl.a. ved riving av bygningene. Det er en rekke nedgravede og/eller ikke-synlige installasjoner i grunnen. Det er videre tunnelanlegg under Tomten.

(4) De nevnte installasjoner er til dels vist på bilag 3 med 6 undervedlegg. Dette kartmaterialet er imidlertid unøyaktig og ikke uttømmende. Dette gir ikke grunnlag for krav i medhold av avhendingslovens § 3-7.

4. RETTSLIGE HEFTELSER

4.1. Generelt

(1) Eiendommen selges for den avtalte kjøpesum uten fradrag for medfølgende heftelser.

4.2. Tinglyste heftelser

(1) Ved overdragelsen/overskjøtningen skal alle de heftelser (pengeheftelser og alle andre heftelser) som pr. avtaleinngåelsestidspunktet er tinglyst på gnr. 38 bnr. 63, jfr. vedlagte grunnboksutskrift - bilag 4 med 3 undervedlegg - vedbli å hvile også på Tomten. Nevnte heftelser omfatter bl.a. nærmere bestemmelser om utnyttelsen av eiendommen.

(2) Fra dette gjelder følgende unntak: Leiekontrakt av 15. januar 1982 med Brødrene Svensen v/Arne Svensen slettes av OSV før S9s overtagelse av Tomten.

4.3. Utinglyste heftelser

(1) I tillegg til tinglyste heftelser som regulert i pkt. 4.2, overtar kjøper alle ikke-tinglyste kontraktsforhold (tomteleie og husleie) og mulige heftelser, herunder bl.a.:

a) Tomteleiekontrakter, jfr. bilag 5 med 3 undervedlegg.
b) Husleiekontrakter (boligforhold), jfr. bilag 6 med 3 undervedlegg.
c) I det vestre hjørne av Tomten står det en garasjerekke som disponeres av naboeiendommen Sørkedalsveien 15/17 (gnr. 38 bnr. 237 og 238), som tidligere var eiet av OSV. Det er ikke inngått noen skriftlig avtale om garasjerekkens fortsatte plassering på OSV-grunn efter salget av gnr. 38 bnr. 237 og 238. Rettighetsforholdene – herunder om bruken av OSVs grunn skjer precario – er uklare. OSV har intet ansvar overfor S9 mht. disse forhold.
d) Rettighetsforholdene i forbindelse med enkelte av de underjordiske installasjoner er uklare. S9 har risikoen for dette og OSV har motsatt intet ansvar for dette.

4.4. Servitutter og heftelser m.v. til fordel for OSV

(1) Salgsavtalen inneholder ulike servitutter og heftelser m.v. til fordel for OSV. Det henvises til salgsavtalen forøvrig.

5. S9 OVERTAR ALT OFFENTLIGRETTSLIG OG PRIVATRETTSLIG ANSVAR OVERFOR TREDJEMANN FOR FORURENSNINGER I GRUNNEN

(1) S9 påtar seg overfor OSV risikoen for alt forurensningsansvar – både privatrettslig og offentligrettslig – som tidligere, nåværende eller senere eiere av S9 måtte bli ilagt overfor andre rettssubjekter eller pålagt av andre rettssubjekter i anledning tidligere og nåværende forurensning i og av grunnen.

(2) Hvis andre rettssubjekter eller myndigheter retter sine krav mot OSV, har OSV full regress mot S9 for ansvar som OSV måtte bli ilagt eller pålagt.

6. KJØREADKOMST OG GANGADKOMST TIL RESTEIENDOMMEN – SERVITUTTBELEGGING AV "TOMTEN"

6.1. Innledning

(1) OSV har vederlagsfri, evigvarende rett til fysisk kjøreadkomst og gangadkomst – både på overflaten og underjordisk gjennom første etasje under nåværende bakkenivå på Tomten – til resteiendommen (gnr. 38 bnr. 63).

(2) Kjøreadkomsten og gangadkomsten skal innarbeides i reguleringsplanforslaget som S9 utarbeider for Tomten, med reguleringsformål felles adkomst. Før reguleringsplanforslaget innsendes til Oslo kommune, skal S9 forelegge det for OSV for skriftlig uttalelse innen 30 dager efter mottak av reguleringsplanforslaget.

(3) Overflatekjøreadkomst og gangadkomst skal vederlagsfritt stilles til disposisjon for OSV allerede fra og med S9s overtagelse av Tomten, og skal opprettholdes også i den periode Tomten bygges ut. Overflatekjøreadkomst, underjordisk kjøreadkomst og gangadkomst skal dessuten opparbeides av S9 i samsvar med bestemmelsene nedenfor og vederlagsfritt stilles til disposisjon for OSV senest ved midlertidig brukstillatelse for kjellerdelen av bygget.

6.2. Overflategangadkomst

(1) Overflategangadkomsten skal være minimum 3 m bred, og med fast dekke.

6.3. Overflatekjøreadkomst

(1) Overflatekjøreadkomsten skal tjene to formål:

a) Som eneste kjøreadkomst til resteiendommen frem til den underjordiske kjøreadkomst tas i bruk, noe som trolig først vil skje i tilknytning til utbyggingen av resteiendommen.

b) Som reserveadkomst til resteiendommen efter at den underjordiske kjøreadkomst er tatt i bruk. Reserveadkomsten skal kun dekke kjørebehov til resteiendommen som praktisk sett ikke kan ivaretas via den

underjordiske kjøreadkomsten, herunder særlig spesialtransport, anleggstrafikk og eventuell utrykningskjøring.

(2) Overflatekjøreadkomsten skal ha to tilknytningspunkter til resteiendommen som vist på bilag 7 og skal oppfylle følgende minimumskrav: S9 skal dimensjonere og opparbeide overflatekjøreadkomsten slik at den muliggjør trafikk som nevnt foran i første ledd og dessuten uansett oppfyller de krav offentlige myndigheter i medhold av de til enhver tid gjeldende regler og praksis stiller og/ eller setter som vilkår i forbindelse med den påtenkte utbygging av resteiendommen (gnr. 38 bnr. 63) som nevnt i pkt. 10 første ledd.

6.4. Underjordisk kjøreadkomst

(1) For nevnte underjordiske kjøreadkomst gjennom kjeller på Tomten gjelder følgende minimumskrav, som alle skal oppfylles:

a) Kjøreadkomsten skal dekke behovet for all daglig transport til resteiendommen, herunder persontrafikk, varetransport og renovasjon. Den skal generelt og i de nevnte relasjoner tilfredsstille de krav offentlige myndigheter i medhold av de til enhver tid gjeldende regler og praksis kan forventes å stille/sette som vilkår i forbindelse med den påtenkte utbygging av resteiendommen (gnr. 38 bnr. 63) som nevnt i pkt. 10 første ledd.

b) Kjøreadkomsten skal føres mest mulig direkte fra avkjøringen fra Sørkedalsveien og frem til tomtegrensen for resteiendommen og rettvinklet på denne grensen som vist på bilag 7.

c) Kjøreadkomsten skal gå gjennom første etasje under nåværende bakkeplan i bygget på Tomten, dvs. gulvflate ikke lavere enn kote 44 moh., med maks. fall/stigning 1:9. Adkomsten skal ha to filer for toveis trafikk. Hver fil skal ha et effektivt tverrsnitt på minimum 3,5 m (høyde) x 3,5 m (bredde), og med minste svingradius 15 m, og være dimensjonert for akseltrykk 10 tonn. Hvis det ikke er vegg, søyler eller andre hindre mellom filene, kan veibredden reduseres til 6 m for begge filer til sammen.

d) Den underjordiske kjøreadkomsten skal i forbindelse med utbyggingen av Tomten av S9 vederlagsfritt ferdigstilles frem til tomtegrensen mot resteiendommen (gnr. 38 bnr. 63). Dette gjelder uavhengig av hvor bygget avsluttes. Ved veggavslutningen av kjøreadkomsten ved grensen mot resteiendommen skal det under bakken være en port/vegg el.l. med effektivt tverrsnitt for hver fil som minimum oppfyller de ovennevnte krav, og som er forberedt for senere fjerning og videreføring av kjøreadkomsten på en enkel måte inn på resteiendommen. OSV bestemmer selv når den underjordiske kjøreadkomsten skal tas i bruk, og har da rett til å fjerne porten/veggen, og ta den underjordiske kjøreadkomsten i bruk.

(2) Til kontroll av at pkt. 6.4 første ledd bokstav a-d overholdes, skal S9 forelegge tekniske og statiske planer og tegninger for den underjordiske kjøreadkomsten for OSV til godkjennelse. Byggearbeider – definert som alle arbeider

fra og med påbegynt betongstøping i byggegropen – kan ikke iverksettes før OSV skriftlig har godkjent planer og tegninger. OSV har rett til å inspisere arbeidet under utførelsen. Hvis arbeidet utføres i strid med de godkjente planer og tegninger, har OSV en ubetinget rett til å stanse arbeidene og vederlagsfritt forlange riving av arbeider i strid med godkjennelsen, og reoppføring i tråd med godkjennelsen.

(3) Hvis den underjordiske kjøreadkomsten ikke utføres i tråd med pkt. 6.4 første ledd bokstav a-d, øker kjøpesummen for Tomten med 15 – femten – mill. kr., som forfaller til betaling efter påkrav, som tidligst kan skje når S9 har fått midlertidig brukstillatelse. Kjøpesummen øker med 15 mill. kr. selv om avvikene fra pkt. 6.4 første ledd bokstav a-d er små og/eller ubetydelige.

7. INFRASTRUKTUR TIL RESTEIENDOMMEN M.V. – SERVITUTTBELEGGING AV "TOMTEN"

(1) OSV og nåværende infrastruktureiere har evigvarende, vederlagsfri rett til å ha eksisterende kabler, ledninger, kulverter m.v. av ethvert slag liggende på Tomten. OSV har evigvarende rett til vederlagsfritt å fremføre og la andre infrastrukturutbyggere fremføre infrastruktur som nevnt over Tomten av hensyn til resteiendommen og den påtenkte utbygging av denne, og av hensyn til tilstøtende bebyggelse. Slik fremføring av infrastruktur skal skje på en normalt skånsom måte. OSV og andre infrastrukturutbygere skal erstatte alle skader på S9s eiendom i forbindelse med fremføring av infrastruktur over Tomten.

(2) Hvis byggearbeider på Tomten nødvendiggjør omlegging av eksisterende infrastruktur, utføres og bekostes omleggingen av S9, med bibehold av minst samme infrastrukturkvalitet og -kvantitet og funksjonalitet som tidligere.

8. RIVING/OMLEGGING AV EKSISTERENDE BYGNINGER OG INSTALLASJONER PÅ TOMTEN

(1) Dersom S9 efter overtagelse av Tomten ønsker å rive bygning 498 og/eller bygning 499 (bygningsnumrene refererer til nummereringen på bilag 1.3), vil dette berøre OSVs bygning 494, som OSV i forhold til S9 selv velger om og hvor lenge skal bli stående.

(2) S9 har ved eventuell riving av bygning 498 og/eller 499 plikt til vederlagsfritt for OSV å utføre riving og reoppføring slik at OSVs restbygning 494 i rivningsperioden og derefter opprettholder de samme funksjoner og installasjoner som før rivningen, se bl.a. bygningstegninger i bilag 8 med 4 undervedlegg. Rivingen og reoppføringen skal forøvrig skje på følgende måte:

(3) Rivingen skal ikke berøre fundament, søyler eller bærende konstruksjoner til bygning 494. Rivingen skal utføres på en slik måte at bruken av bygning 494 kan opprettholdes som vanlig i hele riveperioden. I tilknytning til riving

av bygning 498 og/eller 499 skal S9 opprettholde provisorisk forsyning/avløp av strøm, telefoni/datakabling, oppvarming, vann, kloakk m.v. til bygning 494, som idag helt eller delvis skjer via bygning 498 og/eller 499. S9 skal også besørge nødvendig døgnkontinuerlig vakthold av bygning 494 under riveperioden. S9 er objektivt erstatningsansvarlig overfor OSV for tap OSV blir påført som følge av manglende vakthold i perioden fra riving blir iverksatt til ny vegg, jfr. nedenfor femte ledd, er fullført.

(4) Efter riving skal S9 snarest mulig installere permanent forsyning/avløp av strøm, telefoni/datakabling, oppvarming, vann, kloakk m.v. til bygning 494, med minst samme kvalitet og kvantitet som ved avtaleinngåelsen.

(5) Efter riving skal S9 videre snarest mulig gjenoppføre ny yttervegg på utsiden/i flukt med bærende søyler i vognhall 494. Ytterveggen skal gis et tilfredsstillende estetisk utseende, tilpasset eksisterende yttervegger på bygning 494. I tilknytning til ny yttervegg oppfører S9 også takavslutning og takrenner m.v. S9 skal også sørge for at takvann ledes frostfritt til avløp i grunnen. Alle arbeider skal være håndverksmessig godt utført i vedlikeholdsfrie materialer. Alle arbeider i forbindelse med rivingen og gjenoppføringen av ny yttervegg, tak, takrenner m.v. skal utføres av S9 i samsvar med og oppfylle krav i de til enhver tid gjeldende offentligrettslige regler og vedtak. Den nye ytterveggen skal herunder bl.a. oppfylle offentligrettslige krav til brannforebyggelse og varmeisolering.

(6) Arbeider som nevnt foran, utføres av S9 som byggherre og ansvarlig for innhenting av alle offentligrettslige tillatelser.

9. OSVs RETT TIL Å BRUKE BYGNING 498 OG 499 FREM TIL RIVING

(1) OSV har vederlagsfri rett til også efter S9s overtagelse av Tomten fortsatt å benytte bygning 498 og 499 ut 2001. Denne rett omfatter likevel ikke de lokaler som OSV har utleiet pr. avtaleinngåelsestidspunktet; S9 trer således fra overtagelsestidspunktet inn som utleier i disse leieforhold. Hvis S9 skal rive bygningene, kan S9 likevel med 3 måneders skriftlig varsel si opp OSVs forannevnte, vederlagsfrie bruk til opphør, dog tidligst med virkning fra og med 1. juli 2001.

10. OSVs UTNYTTELSE AV RESTEIENDOMMEN

(1) OSV vil utnytte resteiendommen til T-banetrafikk, vognhall/verksted og stasjon m.v. OSV planlegger å utvikle og benytte resteiendommen og tilstøtende områder (også) for byutviklingsformål (bolig, kontor, forretninger og/eller kjøpesenter, hotell, annen næring m.v.) i løpet av få år. OSV tar herunder sikte på å utarbeide reguleringsforslag for resteiendommen. Hovedspor for banedriften kan i denne forbindelse bli lagt nærmere S9.

(2) S9 fraskriver seg naborettslige krav overfor OSV i anledning ovennevnte utnyttelse av resteiendommen. S9 kan i forbindelse med OSVs utbygging av resteiendommen ikke kreve at byggeavstanden skal være mer enn 4 m, regnet fra tomtegrensen.

(3) S9 forplikter seg til å prosjektere og utbygge Tomten slik at bebyggelsen oppfyller alle offentligrettslige støykrav og støyisolasjonskrav også kalkulert på basis av at hovedsporene for banen flyttes slik at de blir liggende 10-15 m fra tomtegrensen og på basis av en tredobling av togtrafikken i forhold til dagens nivå. S9 skal prosjektere og utbygge Tomten slik at rystelser som banedriften genererer, i minst mulig utstrekning overføres til bebyggelsen.

(4) Uavhengig av dette skal byggingen utføres slik at innendørs døgnekvivalent støynivå – kalkulert på samme basis som angitt i tredje ledd – ikke overstiger 30 db(A).

(5) S9 fraskriver seg ethvert erstatningskrav overfor OSV som skyldes støy-ulemper fra nåværende og fremtidig banedrift. OSV har regress mot S9 for eventuelle slike krav som rettes mot OSV fra innehavere/leietagere av S9-lokaler/leiligheter.

11. FORHANDLINGER OM FELLES DRIFTSSELSKAP

(1) I tilknytning til OSVs egne utviklingsplaner for resteiendommen er partene enige om å forhandle om etableringen av et felles driftsselskap for Tomten og resteiendommen, eller deler av denne, med sikte mest mulig rasjonell drift av fellesfunksjoner. Den modell som er benyttet for Aker brygge og Skøyen Næringspark/NEBB-området, skal legges til grunn bl.a. ved utarbeidelse av vedtekter for driftsselskapet.

12. S9s BRUK AV OSVs RESTEIENDOM

(1) Alle anleggs- og byggearbeider på S9 skal utføres uten at OSVs rest-eiendom tas fysisk i bruk til noe formål. Dette gjelder både midlertidig og varig ibruktagelse. Unntak fra dette må eventuelt avtales og betales særskilt.

(2) Denne bestemmelse omfatter også stagforankring under OSVs eiendom av spunt som slås ned på Tomten.

13. ERSTATNINGSANSVAR FOR ANLEGGS- OG BYGGEARBEIDER

(1) S9 er erstatningsansvarlig for alle skader OSVs eiendom eller virksomhet blir påført på grunn av anleggs- og byggearbeider i tilknytning til utbygging på Tomten. Dette ansvar omfatter også driftsavbrytelser, forsinkelser og andre

ulemper for banedriften. Erstatningsansvaret omfatter uavhengig av økonomisk tap også OSVs avhjelpsutgifter.

(2) OSV er i henhold til ellers gjeldende regler erstatningsansvarlig for skader S9s eiendom eller virksomhet blir påført i tilknytning til fremtidig utbygging av resteiendommen.

14. OFFENTLIGRETTSLIG OG KOMMERSIELL RISIKO

(1) Gjeldende regulering av Tomten (inkl. de nærmeste omgivelser) med tilhørende reguleringsbestemmelser fremgår av bilag 9 med 3 undervedlegg.

(2) S9 har i flere år selv arbeidet med reguleringsforslag i området, og er gjennom kontakt med plan- og bygningsetaten meget godt orientert om status for eventuelle reguleringsendringer for Tomten og området rundt.

(3) S9s tomtekjøp er konsesjonspliktig. S9 har risikoen for oppnåelse av alle offentligrettslige konsesjoner, tillatelser og reguleringsvedtak m.v. som er nødvendige for å erverve og/eller utbygge Tomten. Fra dette gjelder det unntak som er regulert i pkt. 2.

(4) S9 har også full kommersiell risiko for den fremtidige utnyttelse og utvikling av Tomten og for utviklingen i eiendomsmarkedet.

(5) S9s utnyttelsesrett er likevel privatrettslig avgrenset i samsvar med det som fremgår av avtalen forøvrig, se bl.a. pkt. 1 sjette ledd.

(6) OSV har rett til fullt innsyn i S9s reguleringsplanarbeide. OSV har rett til skriftlig å protestere mot planforslaget overfor Oslo kommune dersom reguleringsplanforslaget efter OSVs bedømmelse strider mot OSVs ønskemål for resteiendommen eller er til skade for OSVs driftsfunksjoner. Dette gjelder likevel ikke forhold i tilknytning til planforslagets utnyttelsesgrad innenfor rammen av reguleringsformål bolig og kontor/forretning, og heller ikke plassering/utforming av grønt- og friareal på Tomten, med mindre planforslaget strider mot avtaleregulerte forhold. OSV skal ikke protestere mot at bygget på Tomten oppføres frem til tomtegrensen på S9s side av denne, jfr. pkt. 12.

(7) S9 har rett til fullt innsyn i OSVs reguleringsplanarbeide inntil rammetillatelsen(e) for utbygging av Tomten er gitt. S9 har også på sin side rett til skriftlig å protestere mot OSVs planforslag overfor Oslo kommune, men ikke på grunnlag av den utnyttelse som fremgår av pkt. 10 første ledd og pkt. 14 annet ledd.

15. ANNULLERING AV AVTALE AV 6. JUNI/17. AUGUST 1993

(1) OSV har forut for og uavhengig av inngåelsen av nærværende avtale meddelt S9 at partenes tidligere avtale av 6. juni/17. august 1993 er bortfalt, uten at noen av partene kan gjøre noe krav gjeldende mot hverandre i denne forbindelse. S9 bekrefter gjennom nærværende avtale dette.

16. SALGSSUM

(1) OSV selger Tomten til S9 for 100 mill. kr., med tillegg som regulert nedenfor. Grunnbeløpet er uavhengig av om og hvilken utbygging S9 foretar på Tomten, jfr. også pkt. 14 fjerde ledd.

(2) Dersom Tomten fysisk blir utbygget med over 20 000 m2 BRA, skal S9 betale ytterligere kr. 5 000 pr. overskytende m2 BRA. Det samme gjelder dersom det blir gitt rammetillatelse(r) for utbygging av over 20 000 m2 BRA, uavhengig av om dette blir fysisk utbygget. Denne ytterligere betaling gjelder i tilknytning til første reguleringsplanvedtak efter overtagelsen med tilknyttede, påfølgende rammetillatelse(r) inkl. evt. dispensasjoner, og/eller fysisk utbygging i tilknytning til dette, uavhengig av tidspunkt for dette. S9 skal straks oversende kopi til OSV av mottatt(e) rammetillatelse(r). S9 har i henhold til pkt. 1 sjette ledd privatrettslig overfor OSV ikke rett til senere ytterligere utbygging av Tomten utover det som følger av første reguleringsplanvedtak efter overtagelsen med tilknyttede, påfølgende rammetillatelse(r) inkl. evt. dispensasjoner, og/eller fysisk utbygging i tilknytning til dette, med mindre det først inngås en avtale med OSV som regulerer de økonomiske vilkår for dette.

(3) I tillegg til kjøpesummen skal S9 også dekke alle overdragelsesomkostninger, og for egen regning utføre og bekoste alle de arbeider og tiltak som er beskrevet i avtalen.

(4) S9 kan ikke gjøre fradrag i kjøpesummen for påløpte utviklingskostnader.

(5) Alle pengebeløp i dette punkt prisreguleres med 100 % av konsumprisindeksutviklingen i perioden fra avtaleinngåelsestidspunktet til forfallstidspunktet.

lgk

17. M2 BRA - DEFINISJON OG MÅLEREGLER

(1) I relasjon til fastsettelsen av antall prisbærende m2 BRA under pkt. 16 annet ledd gjelder følgende avtalte definisjoner og måleregler:

(2) Eksisterende bebyggelse som ikke blir revet, medregnes.

(3) Beregningen av m2 BRA skal – uavhengig av arealberegningen og særskilte vedtak og/eller beregningsmåter for dette i reguleringsplan-, reguleringsbestemmelse- og rammetillatelsessammenheng – baseres på Teknisk forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 til plan- og bygningsloven § 3-5. I tilknytning til § 3-5 siste *punkt, jfr. § 3-7 skal bruksareal under terreng som oppfyller § 3-5-kravene, medregnes i BRA. Henvisningene til Teknisk forskrift er relatert til den forskriftsordlyd som fremgår av bilag 10.

(4) Fra det m2 BRA-tall som fremkommer i kraft av annet og tredje ledd skal det gjøres følgende særskilt avtalte fradrag:

a) Kun for bygningsmasse over nåværende terrengnivå (kote 48,5 moh) som både er regulert og utbygget til boligformål:
   (i) Teknisk forskrift § 3-5 fjerde *punkt gjelder ikke
   (ii) Gang- og heisareal som er felles for flere boligenheter, medregnes ikke

b) Kun for bygningsmasse hvor overkant støpt gulv ligger lavere enn kote 48,5 moh.:
   (i) Garasjeareal med takhøyde mindre enn 2,80 m medregnes ikke. Takhøyden måles fra overkant støpt gulv til underkant støpt tak. Det skal således ved høydemålingen sees bort fra underkant dragere og andre nedspring, og fra alle installasjoner m.v. som er montert i taket.
   (ii) Tekniske rom for bygningens felles drift, f.eks. ventilasjonsrom, heisrom, eltavle, søppelrom, medregnes ikke.
   (iii) Boder bygget for boligformål og hvor individuelle boligsameiere eller bolisameiere i fellesskap i henhold til sameiets vedtekter har fått midlertidig enerett til bruken, jfr. lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner § 19 femte ledd, samt ikke utleibart, felles gang- og heisareal i tilknytning til disse, medregnes ikke.
   (iv) Felles kjørebaner og ramper medregnes ikke.
   (v) Ikke utleibart kjøre-/losse-/lasteareal foran varemottak medregnes ikke.

(5) Dersom partene er uenige om antall prisbærende BRA-m2 i henhold til annet-fjerde ledd, skal OPAK for partenes felles regning (50 % på OSV og 50 % på S9) foreta oppmåling i samsvar med bestemmelsene foran. Hver av partene kan begjære OPAKs oppmåling iverksatt. OPAK skal gi hver av partene anledning til skriftlig å kommentere et utkast til oppmålingsresultat. OPAKs måleresultat er i utgangspunkt endelig og bindende for partene, men kan angripes rettslig innen 2 mnd. efter at måleresultatet skriftlig er mottatt av vedkom-

mende part på det grunnlag at OPAK ikke har fulgt de foranstående kontraktsbestemmelser. – Begjæring av OPAK-fastsettelse utskyter ikke forfallstidspunktet for S9s betaling, jfr. pkt. 18.

18. SALGSSUM - FORFALLSTIDSPUNKT M.V.

18.1. Forfall

(1) Salgssummen forfaller til utbetaling slik:

a) Ved kontraktsunderskrift:
10 mill. kr., som betales av S9 til OSV ved kontraktsunderskrift gjennom overlevering av en bankremisse fra Finansbanken ASA..

b) På overtagelsesdatoen:
90 mill. kr. (+ prisregulering, overdragelsesomkostninger og tinglysningsutgifter), som innbetales av S9 til OSVs bankkontonr. 6067.05.04010 (eller annen konto angitt av OSV) mot efterfølgende skjøteutlevering fra OSV i tinglyst stand, jfr. pkt. 19 fjerde ledd.

c) 14 dager efter 1. instans vedtak av rammetillatelse(r) som totalt tillater over 20 000 m2 BRA; hvis det gis rammetillatelse i flere trinn, kan OSV fremme flere separate påkrav:
Tillegget beregnes slik: Ytterligere 5 000 kr. (+ prisregulering) x antall m2 BRA som overstiger 20 000 m2, som innbetales til OSV bankkontonr. 6067.05.04010 (eller annen konto angitt av OSV). M2 BRA beregnes på dette stadium på grunnlag av rammetillatelsen(e), men korrigert i samsvar med BRA-definisjonen i pkt. 17.

d) 14 dager efter påkrav efter fysisk fullført bygg, midlertidig brukstillatelse skal under enhver omstendighet anses som fysisk fullført bygg; hvis det gis midlertidig brukstillatelse i flere trinn, kan OSV fremme flere separate påkrav:
Tillegget beregnes slik: Ytterligere 5 000 kr. (+ prisregulering) x antall m2 BRA som overstiger 20 000 m2, minus det beløp som tidligere er betalt efter pkt. 18.1 første ledd bokstav c, som innbetales til OSVs bankkontonr. 6067.05.04010 (eller annen konto angitt av OSV).

(2) Ved uenighet om antall prisbærende m2, utskytes ikke forfallstidspunktet som følge av oppmåling i regi av OPAK.

18.2. Pantesikkerhet m.v.

(1) OSVs rett til restsalgssummen i henhold til pkt. 18.1 første ledd bokstav c og d sikres ved pant i Tomten - med prioritet efter S9s lån i finansinstitusjon til erverv av og bygging på Tomten og tilknyttede byggherregarantier - og korresponderende panteforbehold i skjøtet, begrenset oppad til 100 mill. kr., som reduseres - og evt. på S9s anmodning nedkvitteres - med tidligere utbetalte beløp i henhold til pkt. 18.1 første ledd bokstav c og d. Pantesikkerheten slettes når S9s forpliktelser efter salgsavtalens pkt. 18.1 første ledd bokstav c og d er oppfylt.

(2) Dersom S9 får midlertidig brukstillatelse for deler av nybygget, skal OSV i tilknytning til S9s eventuelle overskjøtning av seksjoner det er gitt midlertidig brukstillatelse for, frigi pantesikkerheten i disse forutsatt at OSVs gjenværende pantesikkerhet gir betryggende sikkerhet for OSV.

19. OVERTAGELSESDATO

(1) Tomten overtas av S9 kl. 12.00 14 dager efter at delingsforretning med tilhørende kartforretning/målebrev er tinglyst, mot samtidig betaling fra S9 som fastsatt i pkt. 18.1 første ledd bokstav b, jfr. pkt. 16.

(2) Dersom denne dag faller på en dag som ikke er ordinær virkedag, utskytes overtagelsesdatoen til den nærmest påfølgende virkedag kl. 12.00.

(3) Tomten står fra og med dette tidspunkt for S9s regning og risiko.

(4) OSV skal tinglyse overdragelsen for S9s regning. OSV overleverer skjøtet i tinglyst stand med skjøteforbehold i samsvar med denne avtale til S9 så snart S9s betaling er registrert mottatt og OSVs påfølgende tinglysning derefter er effektuert.

(5) Inntekter og utgifter vedrørende eiendommen forut for og efter overtagelsestidspunktet avregnes mot henholdsvis OSV og S9. Avregningen foretas i samsvar med avhendingslovens § 2-5.

(6) Pro et contra-oppgjør foretas pr. overtagelsesdagen. OSV utarbeider pro et contra-oppgjør, som forelegges S9 senest 14 dager efter overtagelsen. Hvis S9 har innsigelser, må disse presenteres slik at de er OSV skriftlig i hende innen én uke derefter. Pliktig beløp – og under enhver omstendighet uomtvistet beløp – innbetales av S9 28 dager efter overtagelsen, uten rentetillegg, men med tillegg av lovens forsinkelsesrente ved eventuell betaling efter forfall.

20. FORSIKRING

(1) OSVs bebyggelse på Tomten er forsikret for OSVs regning som angitt i bilag 11 i perioden fra avtaleinngåelsen til overtagelse. Dersom det oppstår forsikringsmessig skade i perioden fra avtaleinngåelse til overtagelse, skal forsikringsoppgjøret tilfalle S9, samtidig som partene forøvrig uforandret gjennomfører salget og salgsoppgjøret i henhold til nærværende avtale.

21. S9s SOLIDITET OG SIKKERHETSSTILLELSE

(1) S9 skal innen avtaleinngåelsen fremlegge overfor OSV en for denne tilfredsstillende dokumentasjon for S9s økonomiske soliditet og evne til å

oppfylle alle kontraktsforpliktelser overfor OSV, herunder sørge for at Tomten blir utbygget.

(2) S9 skal forut for avtaleinngåelsen overfor OSV stille følgende sikkerhet for riktig salgsoppgjør og oppfyllelse av alle øvrige forpliktelser i henhold til nærværende avtale: On demand-bankgaranti fra norsk bank pålydende 15 mill. kr., med tekst og vilkår som efter OSVs oppfatning er tilfredsstillende, og som er godkjent av OSV i forkant av avtaleinngåelsen. Bankgarantien skal løpe inntil S9 har oppfylt alle avtaleforpliktelser, og nedkvitteres ikke underveis.

22. FORHOLDET TIL PARTENES RETTSEFTERFØLGERE (SENERE EIERE OG RETTIGHETSHAVERE TIL TOMTEN OG RESTEIENDOMMEN) - TINGLYSNING

(1) Rettigheter og plikter for OSV og S9 efter denne salgsavtale omfatter også partenes rettsefterfølgere (senere eiere og rettighetshavere til Tomten og resteiendommen (gnr. 38 bnr. 63)), inkl. parseller og seksjoner som senere utskilles fra gnr. 38 bnr. 63 og/eller Tomten.

(2) OSV skal innen 15. august 2000 for S9s regning innlevere nærværende salgsavtale til tinglysning på gnr. 38 bnr. 63, i den utstrekning det er adgang til det efter tinglysningslovgivningen.

(3) I forbindelse med tinglysningen av fradelingen av Tomten under eget gårds- og bnr. slettes tinglysningen av salgsavtalen under gnr. 38 bnr. 63, men salgsavtalen skal fortsatt være tinglyst på Tomten.

(4) Ved overskjøtningen av Tomten til S9 skal de forpliktelser som påhviler S9 og de rettigheter OSV har i medhold av salgsavtalen, forbli tinglyst på Tomten, enten ved at Salgsavtalen forblir tinglyst på Tomten og/eller ved at tilsvarende skjøteforbehold inntas i skjøtet og/eller ved andre tinglysningsteknikker. OSV avgjør selv valget mellom de ulike tinglysningsteknikker. Tinglysningen kan ikke slettes uten OSVs samtykke.

23. FORHOLDET TIL AVHENDINGSLOVEN

(1) Salgsavtalens bestemmelser går foran bestemmelsene i lov av 3. juli 1992 nr. 92 om avhending av fast eigedom (avhendingslova).

(2) Følgende bestemmelser i avhendingsloven kommer ikke til anvendelse som utfyllende regler:

§ 2-2:	Tomt/bygninger skal ikke ryddiggjøres av OSV.
§ 2-6 første ledd:	S9 dekker utgifter til kart- og delingsforretning og tinglysning av denne, jfr. også pkt. 16 tredje ledd.
§ 2-9:	S9 har ikke pantesikkerhet for betaling til OSV som skjer før tinglyst hjemmelsovergang.

§ 3-9:	Annet punktum gjelder ikke.
§ 4-18:	Gjelder ikke.
§ 4-19 annet ledd:	5 år endres til ett år.
§ 5-7:	Heving kan skje inntil salgssummen er fullt betalt i henhold til pkt. 18.1 første ledd bokstav c og d og S9 har oppfylt sine øvrige avtaleforpliktelser.

24. AVTALE INNGÅS KUN GJENNOM UNDERTEGNING

(1) Avtaleinngåelsen skjer kun skriftlig og først gjennom påføring av underskrift fra begge parter i henhold til firmalovgivningen eller fullmakt.

(2) Alle avtaleutkast som utarbeides forut for begge parters underskriftspåføring, er rettslig uforpliktende for begge parter, både i relasjon til spørsmålet om avtale skal inngås og i relasjon til spørsmålet om ansvar for negativ kontraktsinteresse.

25. SENERE AVTALEENDRINGER/TILLEGG

(1) Alle senere avtaleendringer/tillegg til denne avtale skal avtales skriftlig, og er først bindende i samsvar med reglene i pkt. 24.

26. KONTAKTADRESSE

(1) Henvendelser i anledning avtaleforholdet stiles til hhv. OSV v/Sporveis-eiendommene og S9 v/adm. dir. Partene skal underrette hverandre skriftlig ved eventuelle endringer i kontaktadressen.

* * *

Denne avtale av 7. juli 2000, med 11 bilag og tilhørende undervedlegg i samsvar med særskilt fortegnelse, i 2 – to – eksemplarer; ett til hver av partene. – Ytterligere to likelydende eksemplarer er dessuten underskrevet på ny 4. mai 2005 for tinglysningsformål.

* * *

Oslo, 7. juli 2000/4. mai 2005

Som selger:
AS OSLO SPORVEIER

Michael Tetzschner
styreleder

Bernt Øgrim Bull
styremedlem

Som kjøper:
SØRKEDALSVEIEN 9 AS

Stig Hvinden
styremedlem og adm. dir.

Hans Petter Styrevik
styremedlem

KOMPLETT FORTEGNELSE OVER BILAG/UNDERVEDLEGG TIL SALGSAVTALE AV 7. JULI 2000 MELLOM AS OSLO SPORVEIER OG SØRKEDALSVEIEN 9 AS (alle vedlegg signeres):

Bilag 1: AS Oslo Sporveiers fradelingssøknad med undervedlegg
- Vedlegg 1.1: Fradelingssøknad av 17. januar 2000
- Vedlegg 1.2: Kart over eksisterende situasjon
- Vedlegg 1.3: Kart med avmerking av tomt det søkes fradelingstillatelse for
- Vedlegg 1.4: Bekreftelse av 8. februar 2000 på mottak av søknad

Bilag 2: Rapport vedr. asbestforekomster

Bilag 3: Kart over diverse installasjoner med undervedlegg
- Vedlegg 3.1: Ledninger og kulverter. Kartplate NVA04, datert 10.01.2000 OVA
- Vedlegg 3.2: Bensin- og oljeavskiller og fyroljetank ved bygning 495
- Vedlegg 3.3: Ledninger. Kart innstemplet 01.02.1982 OVA
- Vedlegg 3.4: Oljefyrte anlegg på Majorstuen. Tegning H-5756
- Vedlegg 3.5: Ledninger. Kart datert 07.01.2000. Viken Energinett AS
- Vedlegg 3.6: Ledninger. Kart datert 11.01.2000. Telenor IT og Installasjon AS

Bilag 4: Grunnboksutskrift pr. primo mars 2000, med undervedlegg
- Vedlegg 4.1: Utskrift 7.3.2000 elektronisk grunnbok
- Vedlegg 4.2: Manuell grunnbok (hjemmelsblad + heftelser)
- Vedlegg 4.3: Historisk utskrift 2.3.2000 av den elektroniske grunnboken

Bilag 5: Tomteleieavtaler med undervedlegg
- Vedlegg 5.1: Tomteleieavtale av 8. januar 1992, med senere fornyelser
- Vedlegg 5.2: Tomteleieavtale av 6./10. juni 1997
- Vedlegg 5.3: Tomteleieavtale av 15./17. juni 1993 med Vesta

Bilag 6: Husleieavtaler med undervedlegg
- Vedlegg 6.1: Leiekontrakt ultimo 1999 med Vera Møller
- Vedlegg 6.2: Leiekontrakt av 30. januar 1990 med Mohammad Asghar
- Vedlegg 6.3: Leiekontrakt av 23. august 1988 med Rune Avlesen

Bilag 7: Kart 1. mars 2000 vedr. kjøreadkomster

Bilag 8: Bygningskart/tegning med undervedlegg
- Vedlegg 8.1. Plantegning, datert 6.1.94
- Vedlegg 8.2: Plan av kjeller, 2. etg. og mezzanin, datert 22.6.99
- Vedlegg 8.3: Plan VVS kjeller, datert 27.2.89
- Vedlegg 8.4: Snittegninger

Bilag 9: Gjeldende regulering for Tomten med undervedlegg
- Vedlegg 9.1: Reguleringskart
- Vedlegg 9.2: Reguleringsbestemmelser S-2255 og S-2937
- Vedlegg 9.3: Reguleringsbestemmelser S-310

Bilag 10: Teknisk forskrift av 22. januar 1997 nr. 33 §§ 3-5 og 3-7

Bilag 11: Forsikringsbevis av 27. november 1999

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 787674 Tinglyst: 29.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 200712471-4

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 38/320, 38/327, 38/328, 38/329, 338/2, 338/3

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 338 bnr. 2 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei på opparbeidet atkomst fra Sørkedalsveien gjennom gnr. 338 bnr. 3 frem til eiendommen.

2. GANGATKOMST:
   Gnr. 38 bnr. 327 og gnr. 38 bnr. 329 skal ha bruksrett til gangatkomst gjennom bebyggelsen på gnr. 38 bnr. 328 som vist med blå farge på kart.

3. HEIS/TRAPPEROM:
   Gnr. 38 bnr. 327, gnr. 38 bnr. 328, gnr. 38 bnr. 329 og gnr. 338 bnr. 3 skal ha gjensidig rett til nødvendig bruk av heis/trapperom frem til/fra gnr. 338 bnr. 2 (fellesareal - parkeringskjeller).

4. FELLESAREAL (UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG):
   Gnr. 338 bnr. 2 skal være til felles bruk for gnr. 338 bnr. 3, gnr. 38 bnr. 327, gnr. 38 bnr. 328 og gnr. 38 bnr. 329.

5. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 38 bnr. 327 skal ha bruksrett til 31 parkeringsplasser for boligene og 2 parkeringsplasser for kontorene på gnr. 338 bnr. 2.

   Gnr. 38 bnr. 328 skal ha bruksrett til 75 parkeringsplasser for boligene og 3 parkeringsplasser for kontorene på gnr. 338 bnr. 2.

   Gnr. 38 bnr. 329 skal ha bruksrett til 92 parkeringsplasser på gnr. 338 bnr. 2.

   Gnr. 338 bnr. 3 skal ha bruksrett til 27 parkeringsplasser på gnr. 338 bnr. 2.

6. SYKKELPARKERING:
   Gnr. 38 bnr. 327 skal ha bruksrett til 65 plasser på gnr. 338 bnr. 2.

   Gnr. 38 bnr. 328 skal ha bruksrett til 106 plasser på gnr. 338 bnr. 2.

   Gnr. 38 bnr. 329 skal ha bruksrett til 129 plasser på gnr. 338 bnr. 2 og 25 plasser på gnr. 38 bnr. 328.

7. BODER:
   Gnr. 38 bnr. 327 skal ha bruksrett til 43 boder på gnr. 338 bnr. 2.

   Gnr. 38 bnr. 328 skal ha bruksrett til 119 boder på gnr. 338 bnr. 2.

   Gnr. 38 bnr. 329 skal ha bruksrett til 136 boder på gnr. 338 bnr. 2.

8. UTEOPPHOLDSAREAL – LEK/OPPHOLD:
   Gnr. 38 bnr. 327 skal ha bruksrett til lek/opphold på gnr. 38 bnr. 328 og gnr. 38 bnr. 329 som vist med grønn farge på kart.

Gnr. 38 bnr. 328 og gnr. 38 bnr. 329 skal ha gjensidig bruksrett til lek/opphold som vist med grønn farge på kart.

9. UTEOPPHOLDSAREAL - BYTORG:
Gnr. 38 bnr. 329 og gnr. 338 bnr. 3 skal ha bruksrett til bytorget på gnr. 38 bnr. 327 og gnr. 38 bnr. 328 som vist med gul farge på kart.

Gnr. 38 bnr. 327 og gnr. 38 bnr. 328 skal ha gjensidig bruksrett til bytorget som vist med gul farge på kart.

10. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 38 bnr. 327, gnr. 38 bnr. 328, gnr. 38 bnr. 329, gnr. 338 bnr. 2 og gnr. 338 bnr. 3 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/parkeringsanlegg.

Gnr. 38 bnr. 328, gnr. 38 bnr. 329, gnr. 338 bnr. 2 og gnr. 338 bnr. 3 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 38 bnr. 320 for reparasjon og vedlikehold av bygninger/ parkeringsanlegg.

11. AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 38 bnr. 327 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 338 bnr. 2 (grunneier) frem til hovedledninger i Sørkedalsveien.

Gnr. 38 bnr. 328, gnr. 38 bnr. 329 og gnr. 338 bnr. 3 (ledningseiere) gis rett til å ha liggende stikkledninger for avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 338 bnr. 2 og gnr. 38 bnr. 320 (grunneiere) frem til hovedledninger i Sørkedalsveien.

Grunneiere gir ledningseiere fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

12. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
FELLES STIKKLEDNING
Gnr. 38 bnr. 327, gnr. 38 bnr. 328, gnr. 38 bnr. 329 og gnr. 338 bnr. 3 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Sørkedalsveien.

Gnr. 38 bnr. 328, gnr. 38 bnr. 329 og gnr. 338 bnr. 3 (ledningseiere) har liggende felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger i Sørkedalsveien.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
38	320, 327, 328, 329
338	2, 3

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Side 3av 3

Underskrifter:

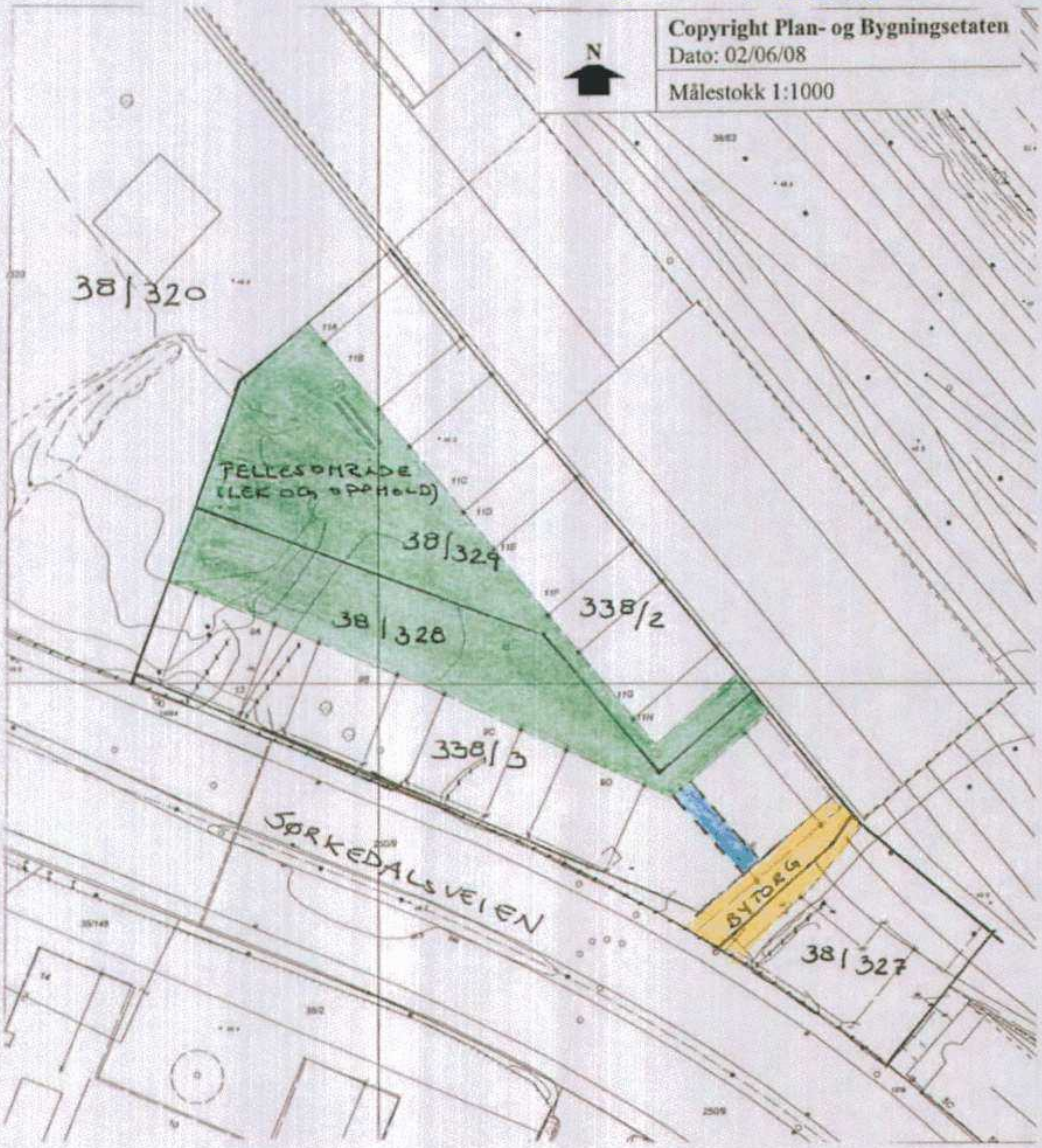
For eiend. 38/320, 38/327, 38/328, 38/329, 338/2, 338/3:

LEIF ØVERLAND

OSLO, 18/6-08 | 915 070 434

Sted | Dato | Kollektivtransportproduksjon AS Hjemmelshaver | Org.nr. 9 siffer

Rune Aasen
RUNE AASEN



Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-38/329/0/117 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Sørkedalsveien 11C 0369 OSLO
Fakturamottaker:	Ørjasæter Kristin Professor Dahls Gate 1 0355 OSLO
Eiernavn:	Ørjasæter Tordis

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 3 742,00
Totalt	NOK 3 742,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	3 742,00
Totale avgifter	**3 742,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Sørkedalsveien 11C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	4 min 0.3 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	17 min 1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	17 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	19 min 1.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	21 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.6 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien 58 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Colosseum	3 min
Rema 1000 Majorstua	3 min

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

VARER/TJENESTER

Colosseum Senter	3 min
Vitusapotek Colosseum	3 min
Majorstuen Vinmonopol (Colosseum)	3 min

SPORT

Majorstua skole	5 min
Frognerbadet sandvolleyballbane	9 min
EVO Majorstua	1 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Majorst...	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

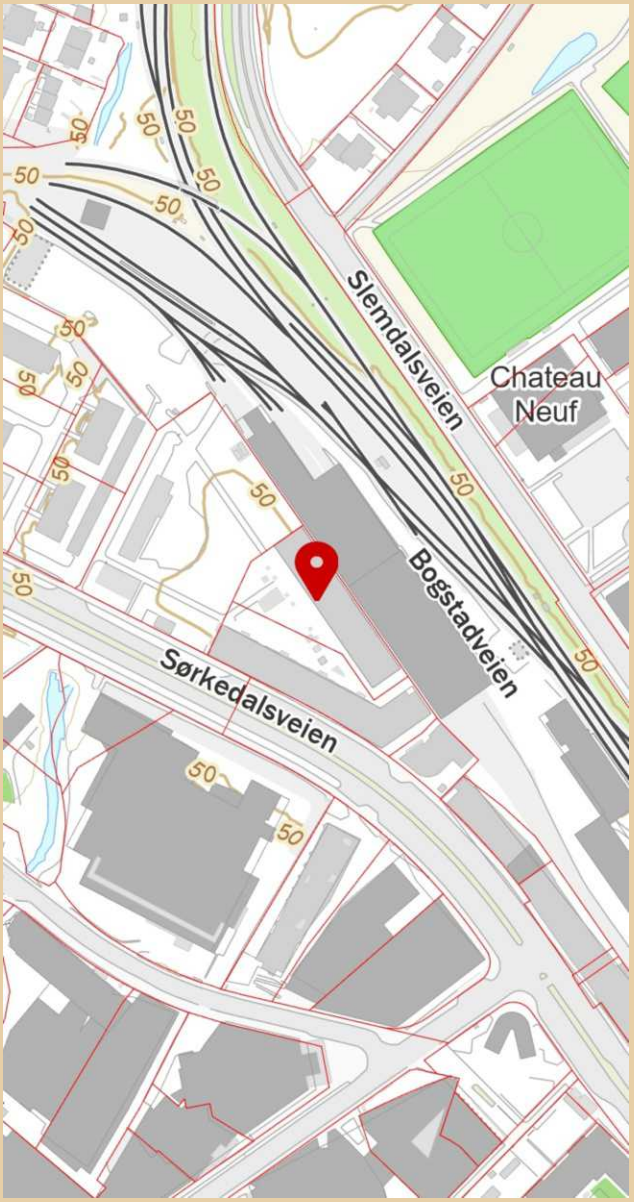
Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørkedalsveien 11C, 0369 Oslo
Gnr. 38, Bnr. 329, Snr. 117, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
