

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260305
Adresse	Sørkedalsveien 9A		
Postnr.	0369	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian Gundersen		

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

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

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

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet termostat for varmekabler bad

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Oppdraget er utført av TR elektro

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?

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt spotter i tak med app styring og tilhørende dimmere, byttet diverse stikkontakter, byttet noen lysbrytere

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Arbeidet er utført av TR elektro

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Borettslaget byttet takvifte for 9A for ca 1-2 år siden.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Dette var i regi av borettslaget, vet ikke hvem som utførte det.

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?

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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

Beskrivelse:

Fornebubanen T-bane.Colosseum senter har søkt om å bygge ut flere ganger tidligere og har hittil fått avslag fra kommunen på alle byggesaker meg bekjent.

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, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

Initialer selger:
C G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Sluk tak, påse at løv/blader ikke tetter taksluket.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? 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

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 nedstigende 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 næringsseidendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseidendom, 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

02.06.2026

Signert av

Christian Gundersen

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sørkedalsveien 9A
0369 OSLO
Gnr./Bnr.: 38/328
Oslo kommune

Rapportdato: 02.06.2026
Befaringsdato: 28.05.2026
Referansenummer: 15082929

Areal

Leilighet
Bruksareal: 74 m² (BRA-i: 68 m²)

Totalt bruksareal: 74 m² (BRA-i: 68 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygnings sakkyndig:



John O. Ljungblom



40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.05.2026
Referansenummer	15082929
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0305
Hjemmelshaver/selger	Christian Gundersen
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Christian Gundersen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	20 °C
Rapportdato	02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sørkedalsveien 9A
Postnummer/sted	0369 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	38/328
Andelsnr.	171
Borettslag / Sameie	NYE MAJOR BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 2863 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2008		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet betongsteinlagte internveier, plenareal, lekeområde og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2008. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller og bodområder. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltapp. (Taket er ikke besiktiget) Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedører og vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer med elektrisitet via stedvis gulvvarme og panelovner.

Boligen inneholder

Entré, gang, bad, åpen stue-kjøkkenløsning, to soverom og bod. Utgang fra soverom til balkong og frø stue til veranda samt altan.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra gang		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Tekniske anlegg		Innvendig stoppekran	10	
Yttervegger inkl. fasader		Gnagersikring	10	
Balkonger - Veranda og altan		Membraner og vanntett sjikt	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7.etasje	68			68	30
	Entré, gang, bad, åpen stue-kjøkkenløsning, to soverom og bod.				Altan, veranda og balkong.
-1		6		6	
		Bod			
SUM	68	6		74	30
		Total bruksareal: 74 m²			

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt fra 2,19 meter ved bad, 2,28 meter entré og opptill 2,55 meter ved stue/kjøkken.

Utgang fra stue til altan oppmålt til 17m² (TBA) og veranda oppmålt til 12m² (TBA) Utgang fra soverom til balkong oppmålt til 1m² (TBA)

Leiligheten disponerer en bod merket B171. Boden er oppmålt til 6m² (BRA-e) Innvendig adkomst til etasjen med heis.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbillader merket 2105.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 28.5.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. Samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2021-2026.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra gang

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår oppgradert med flis på flis og innredning fra omkring 2020. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Himling med metallplater og taklampe. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende benkeplate med ovenpåliggende servant. Ett-greps armatur. Speil med innebygget lys på vegg over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon
 TG 1	Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
 TG 2	Overflater gulv Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
	Sanitærutstyr og innredning Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad




Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2020. Glatte fronter. Halvøy. Underlimt oppvaskkum. Ett-greps armatur. Stenkeplate mellom kjøkkenbenk og overskap. Nedfelt induksjonsplattetopp. Stikkontakter på vegger. Benkeskapsbelysning. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Innebygget kjøleskap med frysedel. Automatisk vannstopper og komfyrvakt. Ventilator mellom overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning
--	---


Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Stoppekran plassert bak inspeksjonsluke i himling på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktssensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk på bad og via kjøkkenventilator.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stakeluke
-  TG 2 Innvendig stoppekran Innvendig stoppekran er ikke lett tilgjengelig for betjening (plassert over takdusj). Konsekvens er at dette kan medføre utfordringer ved behov for akutt vannavstenging. Foreslått tiltak er å forbedre tilkomstmuligheten ved at det utføres lokale tiltak.
-  TGIU Mekaniske ventilasjonsanlegg Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. (utover det som nevnes under Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten. andre sjekkpunkter)


Andre rom

Gulvflater belagt med fliser i entré og parkett i andre rom. Veggflater med slette malte flater og fliser. Himlingsflater med slette malte flater. Downlights ved entré og i gang. Slette innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)


Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
7.etasje

-  TG 1 7.etasje På stue og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader


Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning

-  TG 2 Gnagersikring Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen ved leiligheten i 7.etasje. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.





Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Terrassedører og vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming


Balkonger - Veranda og altan

Utgang fra stue til veranda og altan. Rekkverkshøyde 1,13 meter. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Utebelysning og stikkontakter. Varmelampe på veranda.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
 TG 2	Membraner og vanntett sjikt Gulvene er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Balkonger - Balkong

Utgang fra et soverom til balkong. Rekkverkshøyde 1,12 meter. Gulvoverflate av betong. Rekkverk av metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på bad og nyanlegg fra byggeår. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på vegg i gang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspårlig inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske sakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspårlig arbeid på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompensierende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfagkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfagkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfagkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfagkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

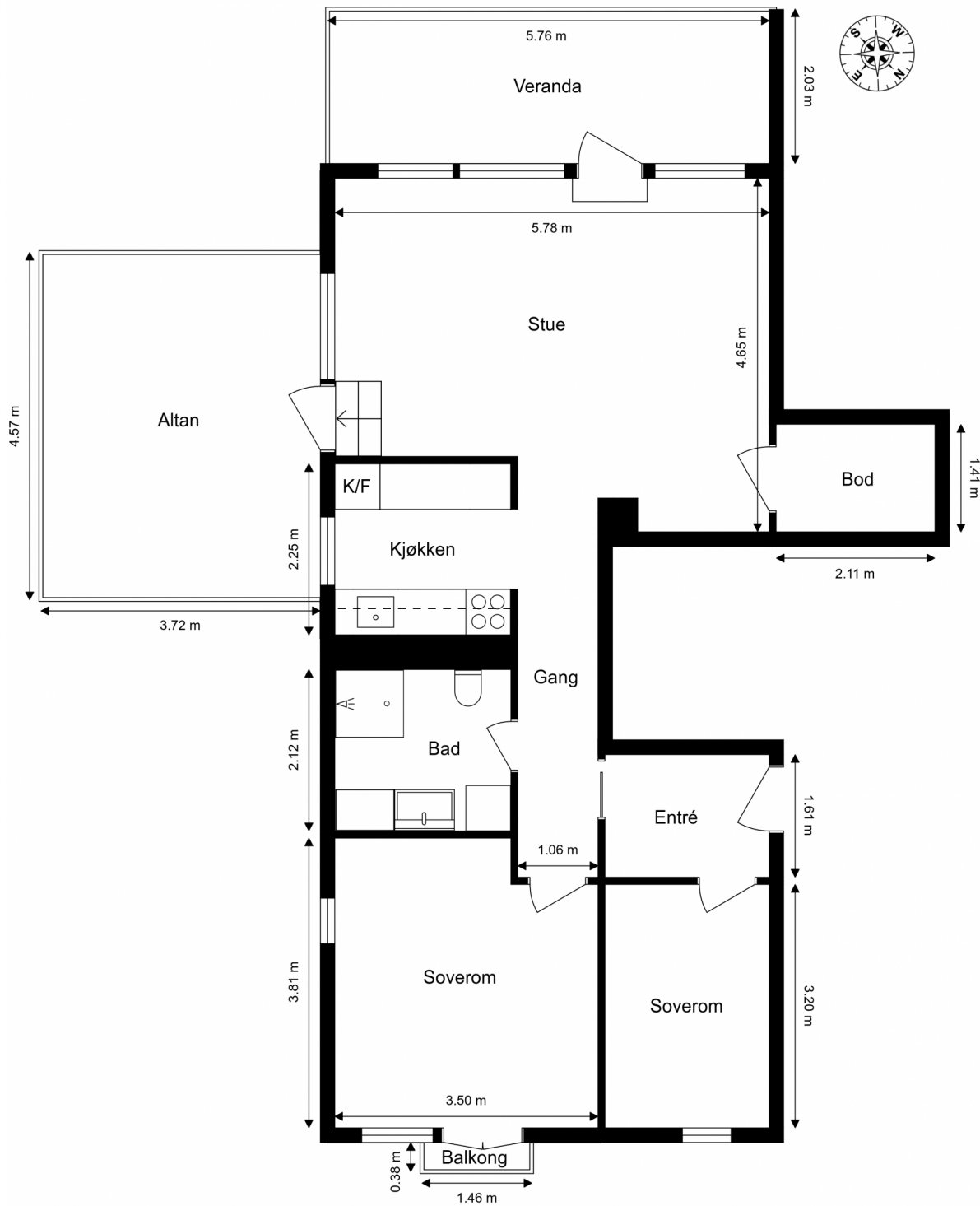
Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningsfagkyndig:

Mobil: 40645987

Sørkedalsveien 9A, 0369 OSLO

Leilighet - 7.etasje



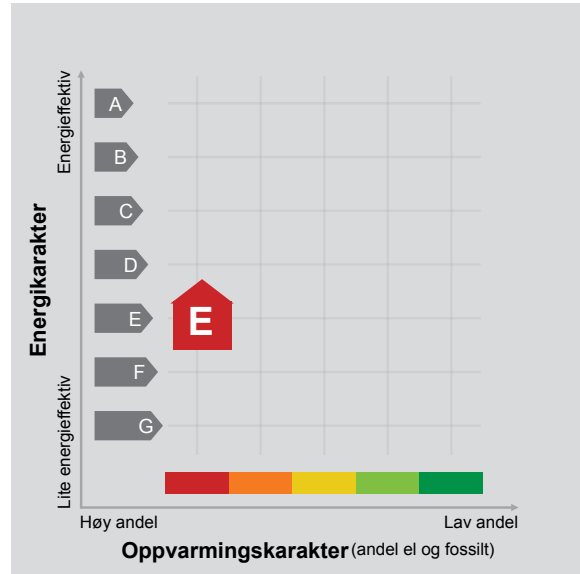
Ordernr. 15082929



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NYE MAJOR BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0369
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	328
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81796572
Merkenummer	Energiattest-2025-206946
Dato	11.12.2025
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 innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2008
Bygningsmateriale:
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sørkedalsveien 9A	81796572	H0701	1	0	171
Sørkedalsveien 9C	81796572	H0701	1	0	371
Sørkedalsveien 9B	81796572	H0701	1	0	271

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	46 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m ²
Oppvarmet BRA	68 m ²
Totalt BRA	68 m ²
Oppvarmet luftvolum	163 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,3 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²

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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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
---	------

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
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 509 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	169,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 841 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	169,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 509 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 509 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 509 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nye Major Borettslag Husordensregler

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

1. Det skal ikke forekomme støy til sjenanse for naboer fra leiligheter mellom kl 23 og 7. Hvis man forventer lydnivå som kan være til sjenanse skal dette varsles minst 24 timer i forveien og dette skal ikke strekke seg utover disse tidspunktene.
2. Det skal ikke forekomme støy før kl. 12 på søndager.
3. Det skal ikke forekomme støy på utearealer og balkong etter kl 22.
4. Kullgrill tillates ikke benyttet på balkong eller i fellesarealer.
5. Blomsterkasser og beplantning skal ikke henge eller plasseres på utsiden av fasaden, men tillates så lenge de er på innsiden av den enkeltes balkong/terrasse.
6. Husdyr tillates så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Det er båndtvang og krav om hundepose i fellesarealer.
7. Skader på felles områder erstattes av den enkelte beboer.
8. Oppheng av informasjon skal foregå via styret.
9. Det avholdes dugnad to ganger i året hvor det forventes at alle møter.
10. Barnevogner tillates i oppganger hvis de ikke sperrer rømningsveier. Sykler skal plasseres i sykkelrom. Det skal ikke kastes søppel i fellesarealene som skal holdes ryddig og eiendeler skal ikke oppbevares under trapper eller i oppganger. Gjenstander som oppbevares i fellesarealene fjernes uten varsel.
11. Postkasseskilter skal være like og bekostes av eier og bestilles gjennom styret.
12. Borettslaget skal holde en brannøvelse pr år. Øvelsen tas sammen med brannvesen hvis mulig.
13. Balkonger er en del av fasaden og skal holdes ryddige og ikke brukes som lagringsplass. Ved oppheng av vindskjerming eller fastmonterte markiser på balkonger skal type, leverandør og farger godkjennes av styret. Det er ikke anledning til å ha boblebad eller andre fastmonterte installasjoner på balkonger/terrasser.
14. Vinduer og glass- rekkverk/tak på balkonger som ikke kan vaskes på forsvarlig vis fra leiligheter tilstrebes vasket av borettslaget en gang hver vår.
15. Ytterdører til fellesarealene skal til enhver tid holdes låst.
16. Det er den enkelte andelseiers ansvar at brannvarslingsanlegget i den enkelte leilighet ikke koples ut og er i forskriftsmessig stand.
17. Det er ikke lov å montere parabolantennverken på balkong, terrasse eller fasade.

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

Vedtatt i konstituerende generalforsamling den 2 juli 2008.

Endret i ordinær generalforsamling den 28.05.09.

Endret i ordinær generalforsamling den 11.05.10.

Endret i ordinær generalforsamling 04.04.19

Endret i ordinær generalforsamling 01.04.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor og organisering

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslagets 119 boliger er i felleskap seksjonert i en samleseksjon bolig, og er en del av Nye Major 1 sameie. Sameiet består av 1 samleseksjon bolig som utgjør alle leilighetene og 1 samleseksjon næring.
- (3) Sameiet er regulert gjennom eierseksjonsloven av 27. mai 1997 nr 31 og av egne vedtekter, og regulerer forholdet mellom borettslaget som seksjonseier og sameiet. Den andre seksjonseieren vil forholde seg kun til disse særskilte sameiervedtektene. Andelseierne og borettslaget står gjensidig forpliktet overfor hverandre iht disse vedtektene og borettslagsloven av 6. juni.2003 nr. 39, på samme måte som borettslaget og sameiet igjen står forpliktet overfor hverandre iht sameiervedtektene for Nye Major 1 sameie og eierseksjonsloven.
- (4) På Sameiermøtet i Nye Major 1 sameie har sameierne stemmerett i henhold til forholdsmessig andel i sameierbrøken. I henhold til seksjoneringsbegjæring for eiendommen er eierbrøken for seksjon nr 1 (samleseksjon bolig for borettslaget) 7.377 / 8.668 og seksjon nr 2 (samleseksjon næring) 1.291 / 8.668.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettsrett og overlating av bruk

4-1 Borettsretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Installasjon av varmepumper er ikke tillatt.

4-4 Garasjeplasser

- (1) Borettslaget eier 76 parkeringsplasser i ett underjordisk garasjeanlegg på egen fradelt anleggseiendom. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis leies ut til andelseiere i borettslaget.
- (2) Garasjeprioritering ved utleie for beboere
Når utleide garasjeplasser tilbakeføres borettslaget, skal beboerne ha info om ledig plass og tre ukers frist for å leie plassen før den tilbys sameiet eller eksternt.
Kontrakt for leie av parkeringsplass opphører når leier ikke lenger er eier i borettslaget.
- (3) Garasjeåpnere
Det finnes en stk garasjeåpner pr parkeringsplass. Garasjeåpnere returneres styret ved opphør av leie garasjeplass.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Varamedlemmer kalles inn til styremøter når faste styremedlemmer ikke kan møte. Styret, untatt styreleder, skal bestå av andelseiere som bor i borettslaget og styrets medlemmer skal bo i borettslaget under hele styreperioden de er valgt for.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret i borettslaget skal representere borettslaget som seksjonseier i og overfor Nye Major 1 eierseksjonssameie, herunder avgi stemme ved sameiermøtet på vegne av borettslaget. I viktige saker som skal behandles ved sameiermøtet, skal styret i borettslaget så langt mulig innhente andelshavernes synspunkter, og om nødvendig eller ønskelig be generalforsamlingen ta stilling til saken. Det samme er obligatorisk i saker der styret mangler kompetanse, jfr. § 8-3 (2) under.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

o o O o o



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5618

NYE MAJOR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYE MAJOR BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5618>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i NYE MAJOR BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Erlandsen og Christian Gundersen 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5618 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5618 Nye Major Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000. Dette inkluderer styrehonorar til ekstenr styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse settes til 310.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Hele styret er på valg denne gangen. Alle kandidater tar gjenvalg, men med noe rokering av posisjoner

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

Borettslaget har de siste årene benyttet ekstern styreleder. Ekstern styreleder mottar styrehonorar som utbetales månedlig i perioden. For kommende periode utgjør honoraret kr 159 101 per år. Honoraret er ikke pensjonsgivende.

I tillegg faktureres et påslag på 3,5 % av årsbeløpet eks. mva. for kostnader knyttet til IT, lisenser og telefoni.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Sebastian Gregorius Winther-Larsen**

Sebastian Gregorius Winther-Larsen har de siste to årene fungert som møtende varamedlem, og stiller nå som kandidat som styremedlem.

- **Tom Erlandsen**

Tom Erlandsen har sittet i styret i en årrekke og representerer borettslaget i driftsforeningen og parkeringssameiet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Christian Gundersen**

Christian Gundersen har fungert som styremedlem de siste 2 år, men ønsker nå å fortsette som møtende varamedlem.

- **Gunnar Rongen**

Gunnar Rongen har fungert som varamedlem i 2 år og stiller til gjenvalg for en ny periode.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport 2025

Styret besvarer henvendelser fra beboere via vår digitale plattform vibbo.no/nye-major, og oppfordrer alle til å bruke denne kanalen for kontakt med styret.

2025 har vært et aktivt år med flere viktige tiltak for å forbedre og vedlikeholde eiendommen. Vi har startet utskifting av belysningen i fellesarealene, noe som vil gi bedre lysforhold og lavere strømknudnader over tid. Fasaden ble vasket, noe det var stort behov for, og vi ønsker å opprettholde denne frekvensen fremover for å ta vare på bygningens utseende og forenkle fremtidig vedlikehold.

Vi har også hatt en del vannlekkasjer i løpet av året. Erfaring viser at lekkasjer under kjøkkenbenken ikke alltid oppdages av den som bor i leiligheten — ofte er det naboen under som merker det først. Vi oppfordrer derfor alle beboere til å jevnlig sjekke under vasken på kjøkkenet, og melde fra til styret via [vibbo](https://vibbo.no/nye-major) så snart det oppdages fukt eller lekkasje.

Regnskap og økonomi 2025

De fleste kostnadsposter i 2025 holdt seg innenfor budsjett, og på flere områder kom vi faktisk bedre ut enn planlagt. Den klart største årsaken til at driften gikk noe over budsjett er kostnadene knyttet til sameiet vi er en del av — altså den felles bygningsmassen og infrastrukturen vi deler med næringslokalene.

Sameiets likviditet fikk et tilbakeslag i 2024 som følge av uforutsette utgifter til heisutfordringer, vannlekkasjer og vedlikehold av fellesarealer. I tillegg er det slik at større fakturaer og kostnadsposter forfaller tidlig på året, mens inntektene fra borettslaget og næringsseksjonene kommer jevnt gjennom hele året. Dette skaper et naturlig press på sameiets likviditet. Det har derfor vært nødvendig å kreve inn mer midler fra eierne — deriblant oss — for å bygge opp igjen en tilstrekkelig buffer. Det er viktig å understreke at sameiet er vår felles eiendom, så dette handler i praksis mer om hvor bufferet befinner seg, enn at de samlede kostnadene faktisk har økt i 2025.

Styret i Nye Major Borettslag

NYE MAJOR BORETTSLAG
ORG.NR. 992953772, KLIENTNR. 5618

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		817 867	1 408 314
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 821 741	699 834
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 002 302	-1 031 059
Red. annen langs. gjeld	16	884 283	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-3 563 911	-260 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		189 352	8 289
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-7 510
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		329 163	-590 446
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 147 031	817 867
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 694 060	3 049 403
Kortsiktig gjeld		-547 029	-2 231 536
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 147 031	817 867

NYE MAJOR BORETTSLAG
ORG.NR. 992953772, KLIENTNR. 5618

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 655 369	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 022 240	11 495 172	12 320 483	6 496 072
Andre inntekter		0	2 560	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 677 609	11 497 732	12 320 483	6 496 072
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-41 598	-43 710	-35 000	-35 000
Styrehonorar	4	-295 000	-310 000	-300 000	-310 000
Revisjonshonorar	5	-17 695	-11 198	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-222 370	-212 213	-221 000	-230 945
Konsulenthonorar		-11 288	-10 325	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-741 910	-584 548	-1 042 000	-1 114 560
Forsikringer		-62 546	-59 373	-55 000	-55 000
Kommunale avgifter	7	-146 983	-178 005	0	0
Kostnader sameie	12	-3 392 186	-2 944 058	-2 415 000	-2 783 000
TV-anlegg/bredbånd		-591 693	-552 614	-551 000	-567 530
Andre driftskostnader	8	-1 100 704	-1 076 597	-1 221 000	-1 327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 623 973	-5 982 641	-5 876 000	-6 459 515
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		5 053 636	5 515 091	6 444 483	36 557
Innbetalt andel fellesgjeld		3 563 911	260 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 617 546	5 775 091	6 444 483	36 557
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	91 803	118 096	55 000	55 000
Finanskostnader	10	-4 887 609	-5 193 353	-5 156 000	-5 156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 795 806	-5 075 257	-5 101 000	-5 101 000
ÅRSRESULTAT		3 821 741	699 834	1 343 483	-5 064 443
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 821 741	699 834		

NYE MAJOR BORETTSLAG
ORG.NR. 992953772, KLIENTNR. 5618

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	276 213 130	276 213 130
Tomt		38 648 870	38 648 870
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	353 884	543 236
SUM ANLEGGSMIDLER		315 215 884	315 405 236
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	280
Forskuddsbetalte kostnader		170 721	0
Andre kortsiktige fordringer	13	20 629	1 029 045
Energiavregning	14	7 935	3 974
Driftskonto OBOS-banken		793 662	418 759
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 598	34 074
Sparekonto OBOS-banken		697 451	1 567 246
SUM OMLØPSMIDLER		1 701 995	3 053 378
SUM EIENDELER		316 917 879	318 458 613
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 119 * 5000		595 000	595 000
Annen egenkapital	15	118 172 092	114 350 351
SUM EGENKAPITAL		118 767 092	114 945 351
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	88 778 539	93 344 752
Borettsinnskudd	17	91 833 000	91 833 000
Annen langsiktig gjeld	18	16 100 000	16 100 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	884 283	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		197 595 823	201 277 752
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		76 582	1 667 371
Skyldige offentlige avgifter	19	15 006	44 294
Påløpte renter		380 377	438 407
Påløpte avdrag		83 000	85 438
SUM KORTSIKTIG GJELD		554 964	2 235 510
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		316 917 879	318 458 613
Pantstillelse	20	343 062 000	351 462 000
Garantiansvar	12	1 290 231	118 735

Oslo, 16.04.2026
Styret i Nye Major Borettslag

Per Christian Larsen

Christian Gundersen

Tom Erlandsen

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

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

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	147 286
Felleskostnader	4 737 547
Garasje	540 784
TV/bredbånd	596 623
Kapitalkostnader IN I	5 747 229
Reg.kapitalkostnader IN I	-91 860
Fratrekk kapitalkostnader	-5 655 369
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 022 240

NOTE 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-41 598
SUM PERSONALKOSTNADER	-41 598

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	-295 000
SUM STYREHONORAR	-295 000

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-17 695
SUM REVISJONSHONORAR	-17 695

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-428 590
Drift/vedlikehold VVS	-27 660
Drift/vedlikehold elektro	-59 519
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 142
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-741 910

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

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-146 983
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 983

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 000	
Renhold ved firmaer	-199 384	
Andre driftskostnader	-1 958	
Trykksaker	-2 272	
Andre kontorkostnader	-8 696	
Kontingenter	21	-882 456
Bank- og kortgebyr	-2 939	
Øreavrunding	2	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 100 704	

NOTE 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 584
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 205
Andre renteinntekter	59 014
SUM FINANSINTEKTER	91 803

NOTE 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-128 397
Pantegjeldsrenter	-4 753 940
Renter på leverandørgjeld	-5 272
SUM FINANSKOSTNADER	-4 887 609

NOTE 11**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	276 213 130
SUM BYGNINGER	276 213 130

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1645/5118 deler av Nye Major Parkerinssameie, S. 5923 (NMPS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NMPS og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i NMPS og utgjør kr 217 192.

Selskapets andel i NMPS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i NMPS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 7377/8668 deler av Nye Major 1 SE, S 5805 (NM1SE)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NM1SE og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i NM1SE og utgjør kr 1 073 039.

Selskapets andel i NM1SE vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader i NM1SE er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	20 629
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 629

NOTE 14**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-77 398
SUM INNTEKTER	-77 398

KOSTNADER

Strøm	79 134
SUM KOSTNADER	79 134

Uoppgjorte avregninger	6 199
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	7 935
----------------------------	--------------

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

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

NOTE 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 803 494
Egenkapital fra IN tidligere	102 369 898
Egenkapital fra IN 2025	3 563 911
Reduksjon EK fra IN	-12 565 210
SUM ANNEN EGENKAPITAL	118 172 092

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

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2013	-10 500 000
Nedbetalt tidligere	8 080 337
Nedbetalt i år	100 873
	-2 318 790

Svenska Handelsbanken AB NUF, tidligere DNB

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008	-204 029 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	10 734 013
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	901 429
Nedbetalt tidligere, IN	102 369 898
Nedbetalt i år, IN	3 563 911
	-86 459 749

Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-88 778 539
-------------------------------------	--------------------

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-91 833 000
-----------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-91 833 000
----------------------------	--------------------

NOTE 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-16 100 000
----------------	-------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 100 000
-----------------------------------	--------------------

NOTE 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 598
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 408
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-15 006
---	----------------

NOTE 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 833 000
Pantelån	88 778 539
Beregnete IN forpliktelser	93 368 598
TOTALT	273 980 137

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 21

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.

Til generalforsamlingen i NYE MAJOR BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYE MAJOR BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2025Resultatregnskap 2025Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.Oppstilling over endring av disponible midler	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 rettviseende 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 borettslaget 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 avvirket.

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 avgjøre 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

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

2026-04-23 22:54:16 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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>.

Vedlegg 2

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 signatørens 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.

16 av 19

2018 Nye Major Borettslag.pdf

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 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.26

Selskapsnummer: 5618 Selskapsnavn: NYE MAJOR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Per Christian Larsen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Erlandsen og Christian Gundersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets samlede godtgjørelse settes til 310.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Per Christian Larsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Sebastian Gregorius Winther-Larsen

Tom Erlandsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Christian Gundersen

Gunnar Rongen



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5618

NYE MAJOR BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NYE MAJOR BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Majorstua kirkes, Kirkeveien 84, Johanneskrypten .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Med vennlig hilsen,

Styret i NYE MAJOR BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat belastes egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat belastes egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Ekstern styreleder sin avtale er på 145 000,- for perioden. Dette dette er utbetalt månedlig. For kommende periode vil honorar til styreleder være 152 250. I tillegg vil det faktureres 3,5% eks mva for IT, telefoni og drittskostnader knyttet til vervet som styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjørelse settes til 300.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Innstilling

Varamedlemmer møter på styremøter på lik linje som styremedlemmer og deltar i styrearbeid. Medlemmene i forrige periode har fungert godt og styret instiller Gunnar Rongen og Sebastian Gregorius Winther-Larsen som varamedlemmer for neste periode.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Rongen

Gunnar Rongen har fungert som varamedlem i siste periode og stiller til gjenvalg

- Sebastian Gregorius Winther-Larsen

Sebastian Gregorius Winther-Larsen har fungert som varamedlem i siste periode og stiller til gjenvalg.

Sak 8

Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Forslag fremmet av:

Heidi Senstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Med økt adkomst til/fra t-baneområdet på Majorstuen, er det nærliggende å tro at vi kommer til å oppleve en økning av trafikk og tilhørende uønsket opphold og adferd på våre fellesarealer;

-Utendørs foran innganger og mellom blokkene

-Innerdørs med ferdsel i våre korridorer og trapperom

For å forebygge dette foreslås at det tas stilling til om vi bør se på enkle, forebyggende tiltak med tanke på sikkerhet, eksempelvis:

-Kameraovervåkning utenfor inngangsdører

-Større bruk av at magnetssatte dører lukkes kveld/natt og må åpnes med brikke

-Mer belysning av utearealer med bevegelsessensorer

-Tiltak og rutiner (også for leieboere) for å unngå uønsket entring som følger etter beboere («tailgating»)

Forslag til vedtak

Det foreslås at generalforsamlingen stemmer over om at det bør gjøres noen vurderinger med kostnader og prioritering for å forebygge uønsket adferd i våre fellesarealer, som følge av økt trafikk til og fra Majorstuen T-banestasjon.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt seks styremøter, i tillegg til omfattende saksbehandling og befaringer mellom møtene. Vi besvarer henvendelser fra beboere via vår digitale plattform vibbo.no/nye-major, og oppfordrer alle beboere til å bruke denne kanalen for kontakt med styret.

Også denne perioden har vært preget av utfordringer knyttet til sprinkleranlegget. Det tok tid å få rehabilitert enkelte leiligheter, og styret besluttet derfor å iverksette ombygging av anlegget før en eventuell ny kuldeperiode i januar/februar. Prosjektet ble mer komplekst enn først antatt, men vi mener det ble gjennomført på en god måte. Samtidig erkjenner vi at prosjektet var krevende for beboere i de berørte leilighetene. Styret ønsker å rette en stor takk til alle for den fleksibiliteten som ble vist. I dag har vi frostsikre gasspatroner i gjennomføringen fra leilighetene og ut til balkongene.

Videre har styret gjennomført en etterlengtet fasadevask av bygningsmassen. Fasaden var svært skitten, og dette vedlikeholdet var på høy tid. Vi ønsker fremover å øke frekvensen på slike vasker for å forenkle framtidig vedlikehold og opprettholde bygningens utseende.

Heisene i bygget begynner å bli gamle og har et økende behov for service. Dette medfører høye driftskostnader. Vi oppfordrer derfor alle til å vise forsiktighet ved bruk av heisene, spesielt i forbindelse med flytting og transport av store gjenstander.

Regnskapet for 2024 viser et negativt resultat, hovedsakelig som følge av kostnader knyttet til ombygging av sprinkleranlegget og høye servicekostnader for heisene.

Med vennlig hilsen,

Styret

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NYE MAJOR BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYE MAJOR BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 borettslaget 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 avvirket.

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

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 88.93.xxx.xxx

2025-05-09 21:12:40 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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 BORETTSLAG
ORG.NR. 992 953 772, KUNDENR. 5618

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 408 314	670 328
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		699 834	2 368 544
Økning annen langsiktig gjeld		0	500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 031 059	-1 791 266
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-260 000	-200 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		8 289	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-7 510	-139 293
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-590 446	737 986
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		817 867	1 408 314

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 053 378	2 116 493
Kortsiktig gjeld		-2 235 510	-708 179
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		817 868	1 408 314

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		5 981 632	5 345 072	5 445 288	5 969 484
Innkrevde felleskostnader	2	5 513 540	5 659 246	5 411 712	6 350 999
Andre inntekter	3	2 560	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 497 732	11 004 318	10 857 000	12 320 483
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-30 318	-28 000	-35 000
Styrehonorar	5	-310 000	-215 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 198	-15 627	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-212 213	-201 813	-210 000	-221 000
Konsulenthonorar	7	-10 325	-14 060	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-584 548	-474 938	-459 994	-1 042 000
Forsikringer		-59 373	-55 081	-55 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-178 005	-283 264	0	0
Kostnader sameie	14	-2 944 058	-1 811 186	-2 300 000	-2 415 000
TV-anlegg/bredbånd		-552 614	-527 436	-530 000	-551 000
Andre driftskostnader	10	-1 076 597	-1 050 429	-1 027 000	-1 221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 982 641	-4 679 151	-4 944 994	-5 876 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 515 091	6 325 167	5 912 006	6 444 483
Innbetalt andel fellesgjeld		260 000	200 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		5 775 091	6 525 167	5 912 006	6 444 483
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	118 096	68 890	55 000	55 000
Finanskostnader	12	-5 193 353	-4 225 513	-4 995 000	-5 156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 075 257	-4 156 623	-4 940 000	-5 101 000
ÅRSRESULTAT		699 834	2 368 544	972 006	1 343 483
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		699 834	0		
Til annen egenkapital		0	2 368 544		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	276 213 130	276 213 130
Tomt		38 648 870	38 648 870
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	543 236	544 015
SUM ANLEGGSMIDLER		315 405 236	315 406 015
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		280	642
Forskuddsbetalte kostnader		0	276 307
Andre kortsiktige fordringer	15	1 029 045	7 891
Energiavregning	16	3 974	2 743
Driftskonto OBOS-banken		418 759	689 530
Skattetrekkkonto OBOS-banken		34 074	32 608
Sparekonto OBOS-banken		1 567 246	1 106 771
SUM OMLØPSMIDLER		3 053 378	2 116 493
SUM EIENDELER		318 458 613	317 522 507
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 119 * 5 000		595 000	595 000
Opptjent egenkapital	17	114 350 351	113 650 517
SUM EGENKAPITAL		114 945 351	114 245 517
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	93 344 752	94 635 811
Borettsinnskudd	19	91 833 000	91 833 000
Annen langsiktig gjeld	20	16 100 000	16 100 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		201 277 752	202 568 811
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 667 371	153 788
Skyldige offentlige avgifter	21	44 294	43 301
Påløpte renter		438 407	425 572
Påløpte avdrag		85 438	85 519
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 235 510	708 179
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		318 458 613	317 522 507
Pantstillelse	22	351 462 000	295 862 000
Garantiansvar	14	118 735	142 986

Oslo, 07.05.2025

Styret i Nye Major Borettslag

Per Christian Larsen

Tom Erlandsen

Christian Gundersen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 212 912
Garasjeleie	607 450
Kabel-TV	584 052
Eiendomsskatt	176 776
Kapitalkostnader på IN-lån	5 937 750
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 882
Overført til kapitalkostnader	-5 981 632
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 581 190

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-67 650
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 513 540

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	2 560
SUM ANDRE INNTEKTER	2 560

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 710

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 310 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 198.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 325
SUM KONSULENTHONORAR	-10 325

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 107
Drift/vedlikehold VVS	-28 305
Drift/vedlikehold elektro	-32 444
Drift/vedlikehold heisanlegg	-395 947
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 745
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-584 548

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-178 005
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-178 005

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-180 800	
Andre fremmede tjenester	-7 376	
Andre kontorkostnader	-155	
Kontingenter	23	-885 121
Bank- og kortgebyr	-2 947	
Konstaterte tap	-197	
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 076 597	

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 596
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 475
Andre renteinntekter	52 025
SUM FINANSINNTEKTER	118 096

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-137 495
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-5 055 732
Renter på leverandørgjeld	-126
SUM FINANSKOSTNADER	-5 193 353

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2008

Gnr.38/bnr.328

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1645/5118 deler av Nye Major Parkerinssameie, S. 5923 (NMPS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NMPS og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i NMPS og utgjør kr 118 735.

Selskapets andel i NMPS vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i NMPS er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 7377/8668 deler av Nye Major 1 SE, S 5805 (NM1SE)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i NM1SE og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i NM1SE og utgjør kr0.

Selskapets andel i NM1SE vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnader i NM1SE er inntatt i resultatregnskapet under

posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	7 196
Viderefakturerte fakturaer 2025	1 021 849
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 029 045

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-51 127
SUM INNTEKTER	-51 127

KOSTNADER

Strøm	52 756
SUM KOSTNADER	52 756

Uoppgjorte avregninger	2 345
------------------------	-------

SUM ENERGIAVREGNING	3 974
----------------------------	--------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	22 789 518
Egenkapital fra IN tidligere	102 109 898
Egenkapital fra IN 2024	260 000
Reduksjon EK fra IN	-10 809 065
SUM ANNEN EGENKAPITAL	114 350 351

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken, garasjelån

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2013	-10 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 975 178	
Nedbetalt i år	105 159	
		-2 419 663

Handelsbanken, tidligere DNB

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,54%. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2008

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 808 113	#####
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	925 900	
Nedbetalt tidligere, IN	102 109 898	
Nedbetalt i år, IN	260 000	

-90 925 089

Lånet er et annuitetslån. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-93 344 752
-----------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd garasjer 2009	-4 500 000
Økning innskudd garasjer 2010	-1 000 000
Økning innskudd garasjer 2011	-500 000
Økning innskudd garasjer 2012	-2 250 000
Økning innskudd garasjer 2013	-2 250 000
Økning innskudd garasjer 2014	-600 000
Økning innskudd garasjer 2016	-3 600 000
Økning innskudd garasjer 2017	-400 000
Økning innskudd garasjer 2021	-500 000
Økning innskudd garasjer 2023	-500 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-16 100 000

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-34 074
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 220
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-44 294

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 833 000
Pantelån	90 925 089
Påløpte avdrag	85 438
Beregnete IN-forpliktelser	91 560 833
TOTALT	274 404 360

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

NOTE: 23**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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5618 Selskapsnavn: NYE MAJOR BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NYE MAJOR BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992953772

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Majorstua kirkes, Kirkeveien 84, Johanneskrypten .

Antall stemmeberettigede som deltok: 16

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

[Navn] er valgt.

✓ Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt. Møteleder protokollfører og Christian Gundersen og Tom Erlandsen vitner.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat belastes egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat belastes egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Ekstern styreleder sin avtale er på var på 145 000,- for perioden. Dette dette er utbetalt månedlig. Det ble også utbetalt 10 000,- ekstra for ekstraarbeid tilknyttet vannlekkasje. For kommende periode vil honorar til styreleder være 152 250. I tillegg vil det faktureres 3,5% eks mva. for IT, telefoni og driftskostnader knyttet til vervet som styreleder.

Forslag til vedtak:

Styrets samlede godtgjørelse settes til 300.000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Innstilling

Varamedlemmer møter på styremøter på lik linje som styremedlemmer og deltar i styrearbeid. Medlemmene i forrige periode har fungert godt og styret instiller Gunnar Rongen og Sebastian Gregorius Winther-Larsen som varamedlemmer for neste periode.

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sebastian Gregorius Winther-Larsen

Gunnar Rongen

Følgende stilte til valg:

Sebastian Gregorius Winther-Larsen

Gunnar Rongen

8. Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Fremmet av: Heidi Senstad

Forebygging med forberedelse til økt sikkerhet i Nye Major i forbindelse med oppgradering av Majorstuen T-banestasjon.

Med økt adkomst til/fra t-baneområdet på Majorstuen, er det nærliggende å tro at vi kommer til å oppleve en økning av trafikk og tilhørende uønsket opphold og adferd på våre fellesarealer;

-Utendørs foran innganger og mellom blokkene

-Innerdørs med ferdsel i våre korridorer og trapperom

For å forebygge dette foreslås at det tas stilling til om vi bør se på enkle, forebyggende tiltak med tanke på sikkerhet, eksempelvis:

-Kameraovervåkning utenfor inngangsdører

-Større bruk av at magnetssatte dører lukkes kveld/natt og må åpnes med brikke

-Mer belysning av utearealer med bevegelsessensorer

-Tiltak og rutiner (også for leieboere) for å unngå uønsket entring som følger etter beboere («tailgating»)

Forslag til vedtak:

Det foreslås at generalforsamlingen stemmer over om at det bør gjøres noen vurderinger med kostnader og prioritering for å forebygge uønsket adferd i våre fellesarealer, som følge av økt trafikk til og fra Majorstuen T-banestasjon.

✓ Vedtatt. Styret går videre med vurderinger ang. sikkerhet og atferd i fellesarealene.

Nabolagsprofil

Sørkedalsveien 9A - Nabolaget Colosseum - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	2 min	0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min	0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	4 min	0.4 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	6 min	0.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min	3.4 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	4 min	0.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	17 min	1.4 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	16 min	1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 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



Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100



Opplevd trygghet

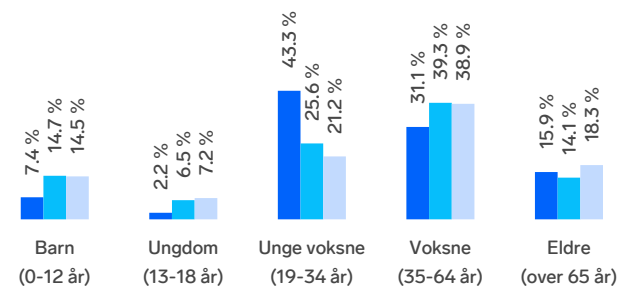
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Høflige 52/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Colosseum	2 720	1 807
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


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

Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 98/100

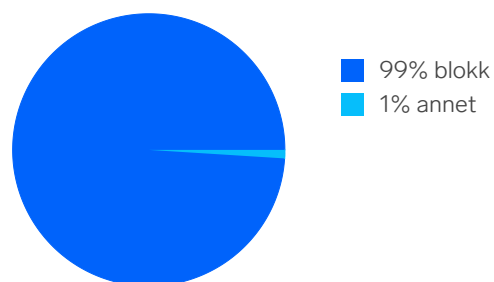
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 93/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Majorstua skole | 5 min  |
| Aktivitetshall | 0.5 km |
|  Frognerbadet sandvolleyballbane | 9 min  |
| Sandvolleyball | 0.7 km |
|  EVO Majorstua | 1 min  |
|  Friskis & Sveltis Oslo avd.Majorstuen | 3 min  |

Boligmasse







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

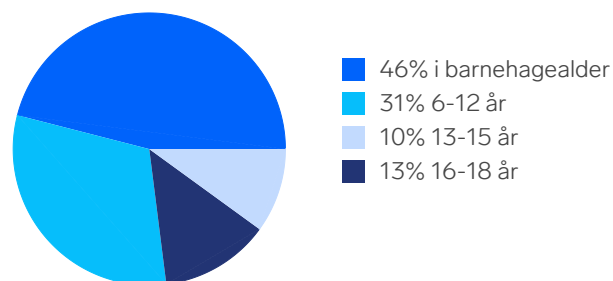
Sitat fra en lokalkjent



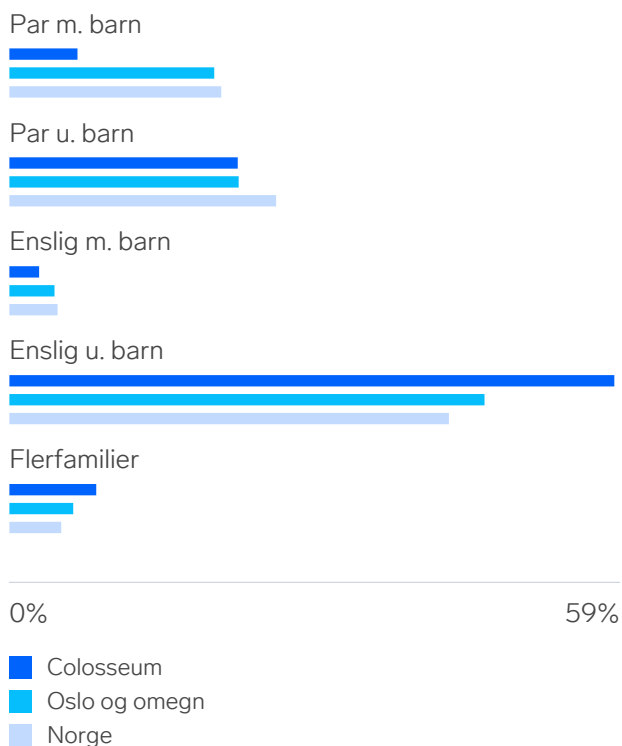
Varer/Tjenester

- | | |
|---|---|
|  Colosseum Senter | 3 min  |
|  Vitusapotek Colosseum | 3 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

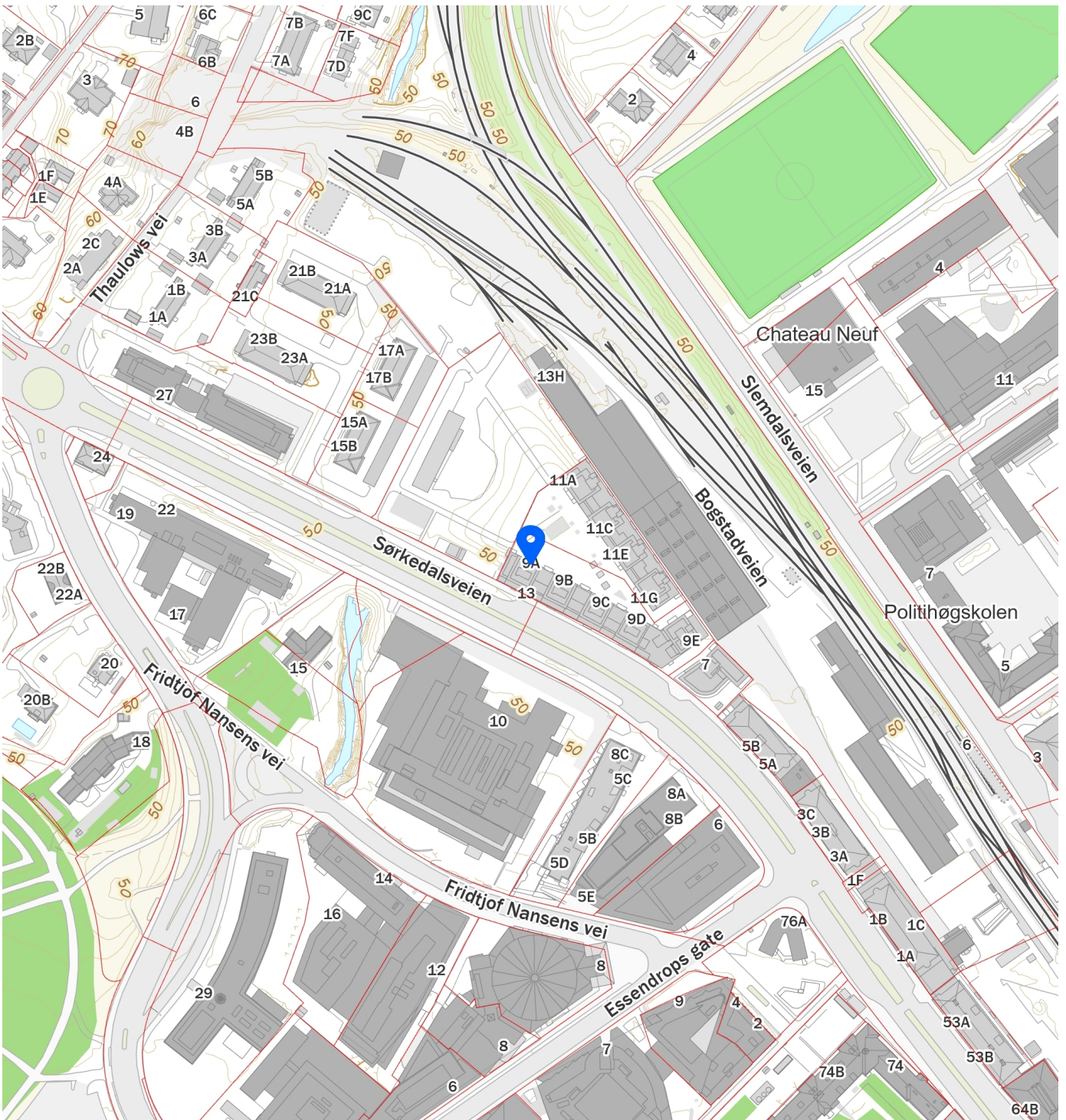
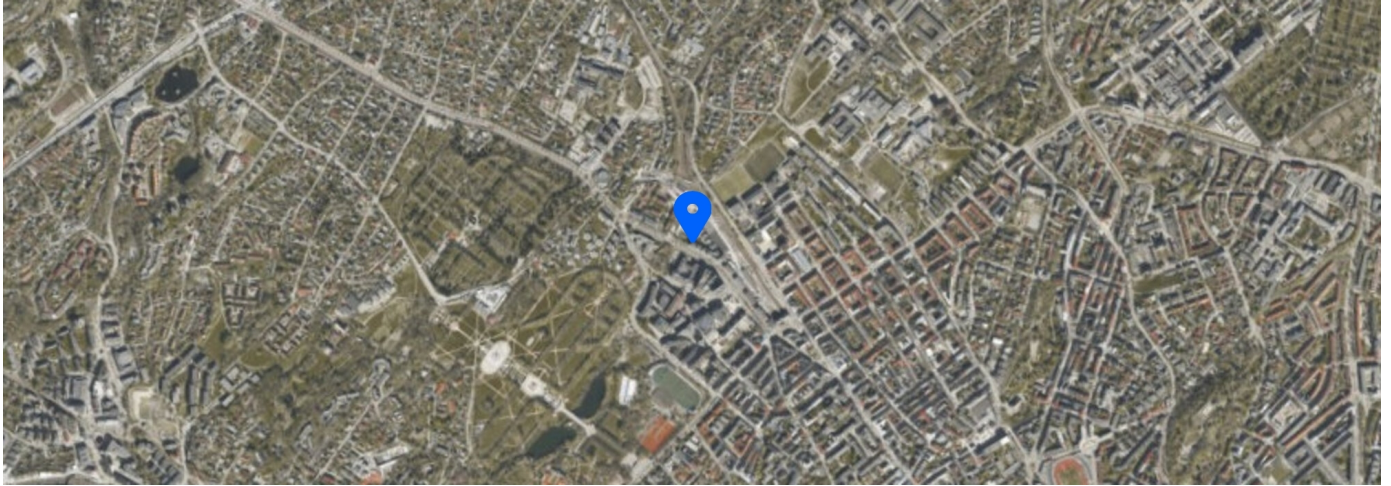


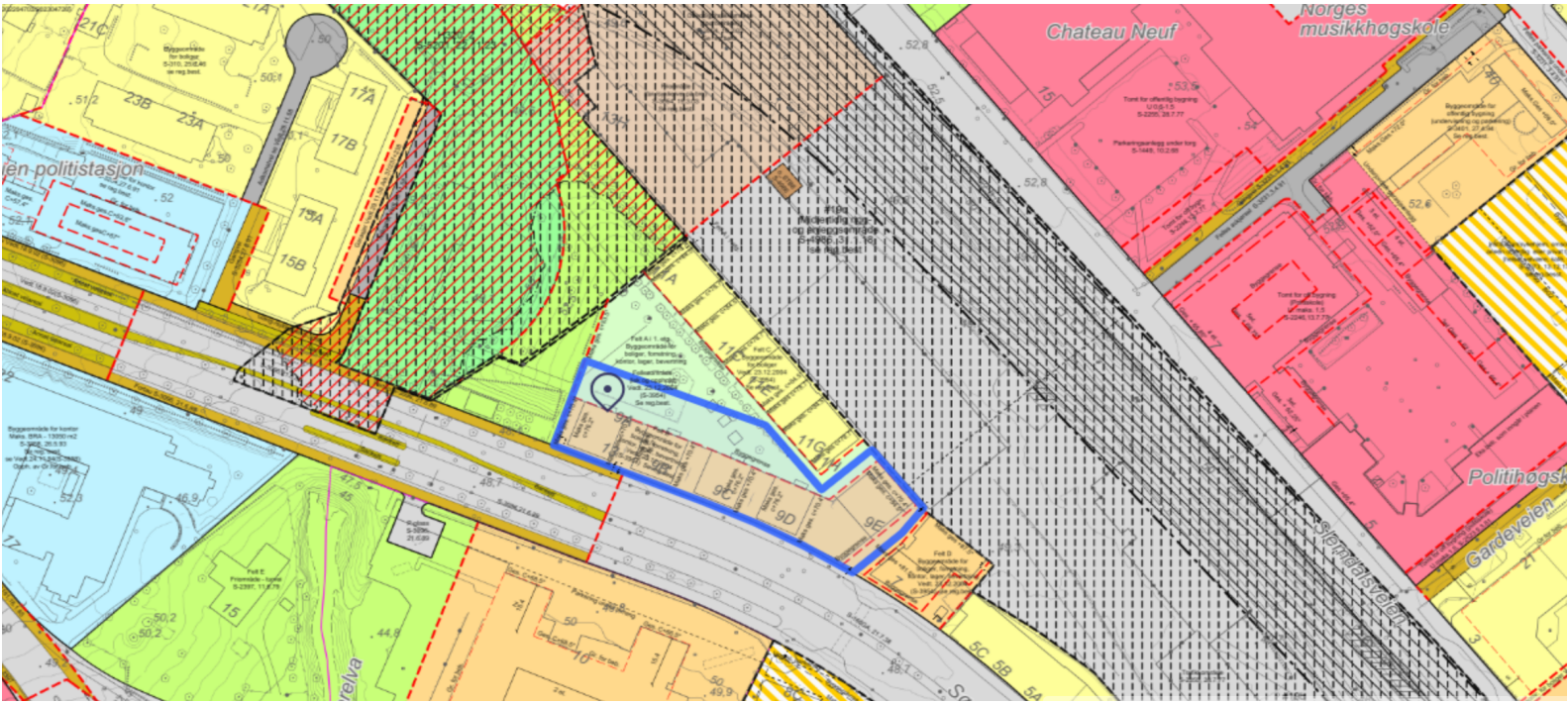
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%







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, samt tårnopbygg 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 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 tårnopbygg 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 dannelse 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 ca 15 cm utenfor byggelinje på tverrveggene. Rømningsledere 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 elementer. Fasadene skal ha en vertikal hovedinndeling. De nederste 3 planene skal ha et avtrykk inntil 80% av hovedplanenes areal. Overdekket areal under bygningen skal utformes som en del av plassen foran bygget.

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

§ 5. Fellesområde for lek og opphold

Utearealene består av to områder: ~~plass sør for passasje i felt C~~ plass mellom felt B og D og plassen mellom ~~lamellene~~ i felt C og B. Plassdelen i sør skal være et bytorg mens plassdelen mot nord skal utformes som uteareal for lek. Med innsendelse av søknad om igangsettingstillatelse skal det følge utomhusplan som viser beplantning, beleggtypen, stier/veier, forstøtningsmurer, trapper, ramper, adkomst 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 boligens uteareal og ha minst 30% vegetasjonsflate og mulighet for 3 meter høye busker eller små trær. Plassen ~~foran høyhuset og trappen sør for passasje 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 beplantning. Område avsatt til friområde skal gi plass til mulig turvegtrasé fra Frognerparken til Tørteberg. Ved innsending av utomhusplan som skal vise beplantning, stier, ramper, forstøtningsmurer oppholdsareal, atkomst og lignende, skal planen også vise innpassing av trase for gang/sykel/turvei fra Slemdalsveien til Sørkedalsveien. Der det er mulig, anlegges et åpent og jevnt belte langs gang/sykelveien 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 overflategang~~ atkomst. Gang/sykel/turvei skal opparbeides over sporområdet med bro fra Slemdalsveien til Sørkedalsveien. Der det er mulig, anlegges et åpent og jevnt belte langs gang/sykel/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 terrong 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, ytterveggisolering,

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 luftforurensning på helse og miljø anbefalte grenseverdier. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv lk - 39/91. Ovenstående erstattes av senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for ovennevnte forhold.