NORDVIK

Sørkedalsveien 226

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sørkedalsveien 226

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
24	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
99	Kontaktinfo
102	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
105	Forbrukerinformasjon om budgivning
106	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og tiltalende 3-roms oppusset i 2025 | Solrik vestvendt balkong | Parkering medfølger | Nært Røa sentrum og marka

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**163 880,-**
Totalpris	**6 816 343,-**
Fellesgjeld	**152 463,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 629,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

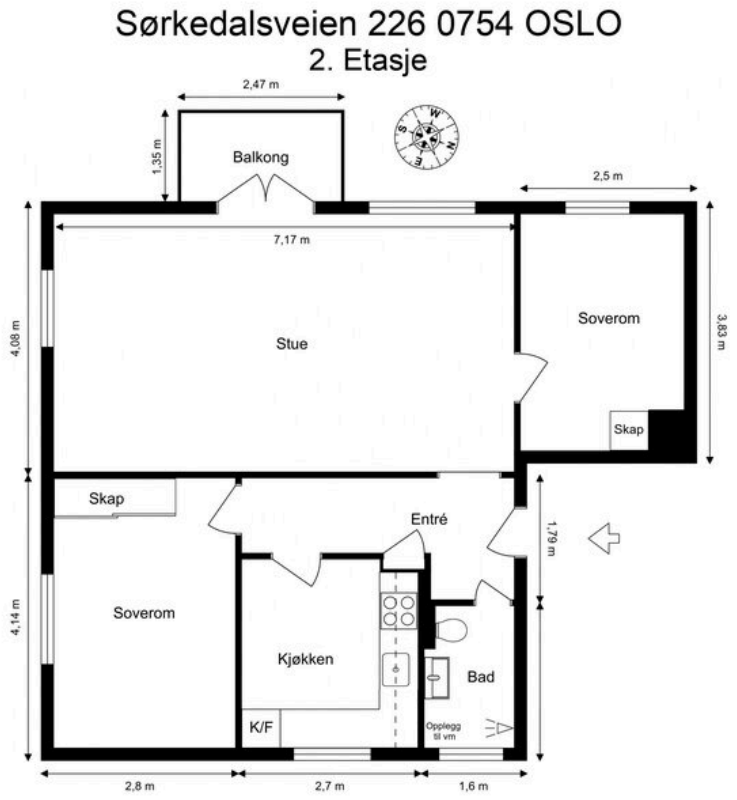
Velkommen til Sørkedalsveien 226 - En innbydende og lys 3-roms leilighet, som ble nylig renovert i 2025. Boligen har en vestvendt balkong med gode solforhold og et pent utsyn. Beliggenheten er attraktiv, rett ved Bogstad med flotte tur- og aktivitetsmuligheter året rundt. Samtidig er det kort vei til Røa med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Høydepunkter:

- Renovert i 2025
- Vestvendt balkong på 3,5 kvm
- Parkeringsplass
- Gode solforhold
- God planløsning
- Kjellerbod og loftsbod på totalt 11 kvm
- Pent opparbeidede fellesarealer
- Nært Røa sentrum med et rikt utvalg forretninger og servicetilbud
- Umiddelbar nærhet til marka med muligheter for sykling, bading og skigåing

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 11 kvm































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0069/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 226, 0754 OSLO
Gnr 27, bnr 1079, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Muhammad Akram

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 89 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. 2 soverom, entré, stue, kjøkken, bad
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Bod
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca 11 kvm og en loftsbod på 5 kvm (8,2 kvm gulvflate).

Ikke målbare arealer:

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til 8,2 m².

Solforhold
Boligen har gode solforhold med sol fra ca klokken 12:00 til solnedgang.

Innhold
Leiligheten inneholder:
Bod: Boligen disponerer en loftsbod og en kjellerbod

Standard
Entré:
Entréen er romslig og funksjonell, med integrerte garderobeløsninger som bidrar til å holde området ryddig og organisert. Her kan man oppbevaringsplass til både sko, yttertøy og hverdagslige eiendeler, noe som gir en praktisk og velkomponert velkomstsone.

Stue:
Stuen er lys og har en svært god størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er rom for å innrede med en sofagruppe og tilhørende møblement, i tillegg til en hyggelig spiseplass. De store vinduesflatene og balkongdøren bidrar til at rommet føles lyst og luftig. Fra stuen er det direkte adkomst til boligens vestvendte balkong på 3,5 kvm, her kan man innrede uteplassen med utemøbler og grill. Boligen har nye vinduer og balkongdør fra 2025.

Kjøkken:
Boligen har nytt kjøkken fra 2025. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i hvit høyglans. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjedetektor. Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft. Gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, og rikelig med benkeplass til matlaging.

Soverom:
Boligen har to romslige soverom med plass til seng og tilhørende nattbord. Det er mulig å etablere en garderobeløsning til oppbevaring av klær og sko. Rommene har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en innbydende atmosfære.

Bad:
Lekkert flislagt baderom som ble pusset opp i 2025. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant og overhengende speil med integrert LED-belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: Sparklede-/malte overflater.
Tak: Sparklede-/malte overflater

Parkering
Det medfølger parkeringsplass.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Nytt 1-stavs parkett
- Nytt bad
- Nytt kjøkken
- Nytt El-anlegg
- Utskifting av vinduer, balkongdør og entrédør
- Nytt vann/avløpsanlegg
2025

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MATIAL BYGG AS - Utført i 2025

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MATIAL BYGG AS - Utført i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MATIAL BYGG AS - Utført i 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvikk oppussing AS 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har arbeidet i leiligheten ifm. oppussing.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave ved kjøp i 2024

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass.
____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/40dB) og malt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 3,5 kvm. Det er fliser på gulvet og rekkverk av treverk og stål.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
19mm fra hjørne til hjørne.
16mm innenfor 2 meter.

Stue.
16mm fra hjørne til hjørne.
11mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt.

TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Rekkverket er værslitt og oppsprukket.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det er behov for utskifting av enkelte kledningsbord, og det må påregnes ett malingsstrøk på rekkverket.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Sprutskjerm bør monteres foran vinduet for å hindre vannasamling og fuktskader på karmen.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank
Det er sentralanlegg for varmt vann.

Helse, miljø og sikkerhet
Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser.
Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
TEK17 krever at rekkverk skal være minst 1,0 meter der det er mer enn 0,5 meter til terreng. Rekkverket på balkongen måles til 0,88 meter.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler på bad
-

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 629,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene fordeles slik:
Kabel-TV: 578,-
Vedlikeholdsfond: 200,-
Felleskostander: 3851,-

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

Kommunale avgifter
pr. 2026

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 172 250,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 689 000,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sørkedalsveien 226-228, orgnr. 997 673 646

Om sameiet
Sameiet Sørkedalsveien 226-228:
- Sameiet består av 8 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org.nr. 997 673 646, ligger i bydel Røa i Oslo og har adressene Sørkedalsveien 226 - 228.
- Forretningsfører er Sefbo.

Saker fra årsmøte 2026:
- Styret forslår å øke felleutgifter med 15%. Vi har mistet inntekter og ser vi trenger litt høyere felleutgift på ansvarlig økonomisk drift av sameiet.
- Få kontroll på betaling for bruk av fellesmaskin.
- Ønsker for fremtiden rundt vaskekjeller? Sameiet har ikke råd til innkjøp av ny vaskemaskin nå, så dette må isåffall gjøres gjennom innskudd om felleskapet ønsker dette.
- Tillatelse fra sameiet til å legge ut kjellerbod til utleie, som en ekstra inntekt til felleskapet

Planer for sameiet:
Det skal være et møte om å få EL-bil lader den 07.06.2022
Estimert kostnad er ca. 80.000,-. Dette skal enten betales via kapitalinnkreving eller at det blir innbakt i fellesgjelden. Det betyr ca. 10.000,- i kapitalinnkreving eller 10.000,- på fellesgjelden. Endelig sum er ikke avklart.

Forretningsfører
PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 152 463,-pr. 31.12.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 276,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet har et lansiktig lån i DnB.
Rentesats er 6,75%
Restgjeld pr. 01.05.26 utgjør 975 994 kr med innfrielsesår 2039
Opprinnelig lånebeløp var 1.250.000

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold i sameiet er tillat ved forutsetning av at de ikke er til sjenanse for andre beboere.

Sameiets forsikring
If forsikring
Polisenr. SP563947.10.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 620 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling på felles visninger

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktivt og barnevennlig beliggenhet på Røa, nær marka. Området har et godt kollektivtilbud og det er kort vei til skoler, barnehager, butikker, idrettsanlegg og friluftsområder.

Fra eiendommen er det ca. 200 meter til bussholdeplass i Linhusveien. Bussen bruker kun fem minutter til Røa Torg og 17 minutter til Lysaker. Det er i tillegg gangavstand til både Ekraveien og Røa T-bane stopp hvor du enkelt kommer deg til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter.

Dagligvarehandel kan gjøres på Joker Røa eller Kiwi Bogstad, som begge er søndagsåpne. Det er også kort vei til Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med post i butikk. Rett over veien for Røa Torg ligger også Kiwi, Røa bad og Sats treningssenter. I Glasshuset på Røa Torg ligger Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag som er søndagsåpen. Litt lengre opp i veien ligger Rema 1000 og Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen, CC Vest og handlegatene i Oslo sentrum.

Fra boligen er det kun 700 meter til Bogstad barneskole. Bogstad skole er svært godt anerkjent faglig og sosialt, og er den minste barneskolen i området. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, inkludert Fossekallen barnehage som ligger kun 400 meter unna.

Det er kort vei til en rekke tur- og fritidsaktiviteter, og området har et svært godt idrettstilbud for både sommer- og vinteridretter. Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge, eller opp til Bogstadvannet. Man kan stoppe innom Grinidammen, eller ta en avstikker til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Man kan også følge Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka.

Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner. Fra leiligheten er det en kort kjøretur på ca. ni minutter opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Offentlig kommunikasjon
Linhusveien (Buss)
Ekraveien

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager i området, bl.a. Fossekallen barnehage, Montessoribarnehagen Solsikken Knerten og Mølleplassen Kanvas-barnehage.
Området sokner til Bogstad barneskole og Hovseter ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for vååningshus, datert: 01.12.1960

Det foreligger ferdigattest for ominnredningsarbeid, datert: 13.11.1970
Det foreligger ferdigattest for vindu i 2.etasje, datert: 11.03.1975

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

Lovlighet:
Det foreligger byggemeldte tegninger, men disse avviker fra dagens planløsning. Opprinnelig er boligen godkjent med tre soverom, mens ett soverom er fjernet ved å rive vegg for å etablere større stue. For øvrig samsvarer dagens planløsning med byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til S-1543. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
Trettebakken 26 - Endring i bærende konstruksjon
Saksnummer:202515465
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202515465

Sørkedalsveien 255 - Tilbygg med bod og ny veranda med utgang fra stue
Saknsummer: 202517805
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202517805

Sørkedalsveien 235 - Rehabilitering av vann og avløpsledninger
Saksnummer: 202511069
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511069

Sørkedalsveien 227 - Bruksendring av loft og fasadeendringer
Saknsummer: 202603882
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202603882

Sørkedalsveien 237 - Påbygg og fasadeendring
Saksnummer: 202513788
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513788

Pågående plansaker i området:
Ny Sørkedalsvei - Delplan 2. Forslag til reguleringsplan på strekningen Ankerveien - Voksen skole- Offentlig ettersyn 15.2.-4.4.16
Saksnummer: 201414084
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201414084

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/27/1079/2:
15.07.1953 - Dokumentnr: 9481 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1079
Gjelder denne registerenheten med flere

19.08.1955 - Dokumentnr: 10506 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1079
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1955 - Dokumentnr: 13761 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1079
Gjelder denne registerenheten med flere

29.09.1959 - Dokumentnr: 11689 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1079
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1963 - Dokumentnr: 15676 - Skjønn
Overført fra gnr 27 bnr 427
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1079
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1975 - Dokumentnr: 1297 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

27.04.2026 - Dokumentnr: 459188 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

22.01.1975 - Dokumentnr: 1297 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1452/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det

foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 250,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar samtlige visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto (faktureres direkte til kunden) kr. 5 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Tilstandsrapport inkl. målsatt plantegning (Faktureres direkte) kr. 9 500,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 525,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2026

Ansvarlig megler
Marcus Nielsen Rommen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90472375

Megler
Ole-Jørgen Jensen, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47269229

Meglerforetaket
Nordvik Røa
Postboks 40 Røa
0701 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924873396

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Sørkedalsveien 226

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	392 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	20 min 🚶 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	23 min 🚶 2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 🚗 4.7 km

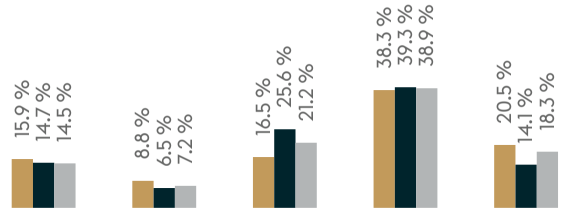
Offentlig transport

Linhusveien	Linje 41, 42, 42N	2 min 🚶 0.2 km
Ekraveien	Linje 2	11 min 🚶 0.9 km
Sollerud	Linje 13	8 min 🚗 4.2 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min 🚗 5.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 12.5 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år)	27 barn	4 min 🚶 0.3 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	10 barn	7 min 🚶 0.6 km
Mølleplassen spesialbarnehage ...	10 barn	8 min 🚶 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røahagan	1 876	820
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Bogstad skole	9 min
⚽ Gravdalsveien balløkke	9 min
EVO Røa	12 min
SATS Røa Trening&Bad	17 min

«Gode mennesker med gode verdier, uten å være snobbete :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sørkedalsveien 226 , 0754 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 1079, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1489 **Eiendomsverdi ref nr:** PA5710

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 3-roms selveierleilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 11 kvm og en loftsbod på 5 kvm (8,2 kvm gulvflate).

Leiligheten har et bruksareal på totalt 73 m². Planløsningen består av entré/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue med adkomst til en vestvendt balkong på 3,5 kvm. Leiligheten er totaloppusset i 2024/25.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/40dB) og malt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 3,5 kvm.
Det er fliser på gulvet og rekkverk av treverk og stål.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett.
Vegger: Sparklede-/malte overflater.
Tak: Sparklede-/malte overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp i 2025 og er oppført i henhold til Teknisk forskrift 2017.
Veggene er flislagt, og taket er utført i sparklet og malt gips med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjsone i gulvet med mosaikkfliser.
Badet er innredet med skuffeseksjon med nedfelt servant og overhengende speil med integrert LED-belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i hvit høyglans.
Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og induksjonstopp.
Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjedetektor.
Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.

Hovedstoppekran er plassert i bod/skap i entré.
Det er avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusspalter.
Vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles anlegg.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

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

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

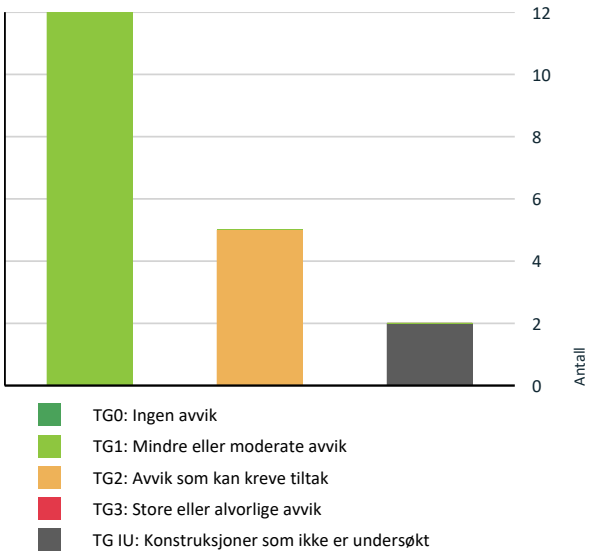
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger, men disse avviker fra dagens planløsning. Opprinnelig er boligen godkjent med tre soverom, mens ett soverom er fjernet ved å rive vegg for å etablere større stue. For øvrig samsvarer dagens planløsning med byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Det ble lagt nytt 1-stavs parkett i hele leiligheten (ikke bad), alle vegg-og himlingsoverflater er malt.
2025	Modernisering	Nytt bad, dokumentasjon foreligger.
2025	Modernisering	Nytt kjøkken, dokumentasjon foreligger.
2025	Modernisering	Nytt el-anlegg, dokumentasjon foreligger.
2025	Modernisering	Utskifting av vinduer, balkongdør og entrédør.
2025	Modernisering	Nytt vann/avløpsanlegg i leiligheten.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør (EI30/40dB) og malt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags isoler-/energiglass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt balkong på ca 3,5 kvm. Det er fliser på gulvet og rekkverk av treverk og stål.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverket er værslitt og oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er behov for utskifting av enkelte kledningsbord, og det må påregnes ett malingsstrøk på rekkverket.





Byggemåte

Beskrivelse

Boligblokk fra 1960 oppført med betongkonstruksjoner og pusset fasade. Etasjeskillere er utført i betong. Taket har saltakskonstruksjon tekket med stein. Balkonger er utført i betong med rekkverk i stål og tre.

Utvendige konstruksjoner er en del av sameiets vedlikeholdsplikt gis ikke tilstandsgrad, men er kommentert for opplysning.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Sparklede-/malte overflater.

Tak: Sparklede-/malte overflater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom.
19mm fra hjørne til hjørne.
16mm innenfor 2 meter.

Stue.
16mm fra hjørne til hjørne.
11mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med speilprofil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2025. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt og taket er av sparklet og malt gips med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

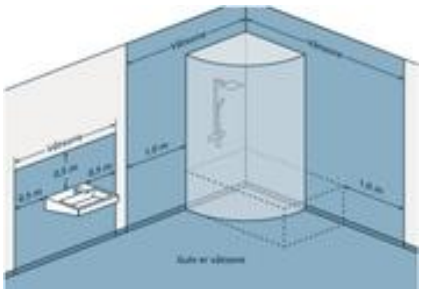
Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sprutskjerm bør monteres foran vinduet for å hindre vannasamling og fuktskader på karmen.



Ingen sprutskjerm



Beskrivelse av våtsoner

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet er utstyrt med elektriske varmekabler. Det er etablert nedfelt dusjnisje i gulvet med mosaikkfliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet har skuff-innredning med nedfelt servant og overhengende speil med LED-lys, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering via oppdriftsventil og luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter i hvit høyglans. Benkeplaten er laminert med nedfelt vaskekum og induksjonstopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Det er montert komfyrvakt og vannlekkasjedetektor.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp med avtrekk koblet ut i friluft.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad.
Hovedstoppekran er plassert i bod/skap i entré.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør i plast.

_____

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget som underligger sameiets vedlikeholdsplikt er ikke vurdert.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusspalter.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles anlegg.

_____

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse. Anlegget er nytt fra 2025, samsvarserklæring foreligger.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2025

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Hele anlegget ble skiftet ut i 2025, dokumentasjon foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TEK17 krever at rekkverk skal være minst 1,0 meter der det er mer enn 0,5 meter til terreng. Rekkverket på balkongen måles til 0,88 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



88 cm

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

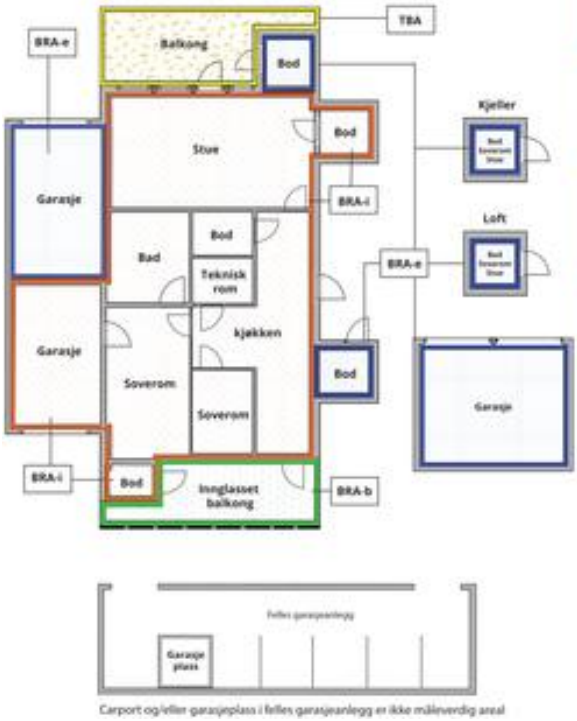
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	73			73	4
Loft		5		5	
Kjeller		11		11	
SUM	**73**	**16**			**4**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	2 soverom, entré, stue, kjøkken, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til 8,2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger, men disse avviker fra dagens planløsning. Opprinnelig er boligen godkjent med tre soverom, mens ett soverom er fjernet ved å rive vegg for å etablere større stue. For øvrig samsvarer dagens planløsning med byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentarer under "tilbygg/modernisering"

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Muhammad Akram	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1079		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørkedalsveien 226

Hjemmelshaver
Akram Muhammad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Røa i bydel Vestre Aker. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som rolig med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og dagligvarehandel.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026	Byggemeldte tegninger er vurdert imot dagens planløsning.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Dokumentasjon fra utførende aktør ifm oppussing og utskifting av bad, kjøkken og el-anlegg.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Muhammad Akram	9578-5999-4-2290163	2026-04-27 17:11:53

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. apr. 2026

Oppdragsnummer
22-0069/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 226, 0754 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Muhammad Akram

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MATIAL BYGG AS - Utført i 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MATIAL BYGG AS - Utført i 2025

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MATIAL BYGG AS - Utført i 2025

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvikk oppussing AS 2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger har arbeidet i leiligheten ifm. oppussing.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave ved kjøp i 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0069/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Muhammad Akram	**2026-04-27**

Identifikasjon

Muhammad Akram

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

Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO

Att.: Lene Solem

Deres ref.: 22-0069/26
Vår ref.: 092-01-02 Sjur Mollestad 28.04.2026

Seksjon 2 i Sameiet Sørkedalsveien 226-228

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Sørkedalsveien 226-228
Org.nr.:	997673646
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	02
Forsikringsselskap:	Protector Forsikring asa
Polisenr.:	4158377-1.1
Eier:	Akram, Muhammad
Adresse:	Sørkedalsveien 226 , 0754 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	152 463
Andel formue pr 31.12.2025	35 276

Felleskostnader pr måned:

Totale felleskostnader pr. mnd:	4629kr/mnd
Kabel-TV	578kr
Vedlikeholdsfond	200kr
Felleskostnader	3 851kr

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld: Se tilleggsopplysninger

Kontaktinformasjon
Styreleder: Henrik Hånes,
Mobil: 90705825
E-post: henrik.hanes@gmail.com

Andre opplysninger

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6.725,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2027 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Sjur Mollestad /S/

Protokoll

Årsmøte 2026

Sameiet Sørkedalsveien 226-228

Tidsrom	15. april 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	18. mar. 18:48
Møteform	Fysisk
Møteleder	Henrik Hånes
Referent	Henrik Hånes
Protokollvitner	Karla Fyllingsnes Sørensen Lars



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Henrik Hånes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
Ja

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.4. Referent

Henrik Hånes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.5. Protokollvitner

Karla Fyllingsnes, Sørensen Lars

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Vedtak
ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Nytt styremedlem skal stemmes inn

Forslag til vedtak
Det vil være 8 seksjoner med stemmerett på møtet

Styrets innstilling
stemmes inn ved simpelt flertall

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
ja

Forslag 2
nei

Forslag 3
blankt

Vedtak
ja

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Årsrapport 2025

Vedlegg
Årsoppgjør 2025 (1).pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
ja

3. Regnskap

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
ja

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Forslag fra styret.

Styreleder: 10 000 kr
Styremedlem: 4000 kr

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

Vedtak
ja

5. Saker fra styret

5.1. Økte fellesutgifter

Forslag til vedtak
Styret forslår å øke felleutgifter med 15%. Vi har mistet inntekter og ser vi trenger litt høyere felleutgift på ansvarlig økonomisk drift av sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
ja

5.2. Vaskekjeller

Beskrivelse
- Få kontroll på betaling for bruk av fellesmaskin.
- Ønsker for fremtiden rundt vaskekjeller? Sameiet har ikke råd til innkjøp av ny vaskemaskin nå, så dette må isåffall gjøres gjennom innskudd om felleskapet ønsker dette.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ja

5.3. Utleie av kjellerbod

Beskrivelse
Tillatelse fra sameiet til å legge ut kjellerbod til utleie, som en ekstra inntekt til felleskapet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

Vedtak
Ja

6. Valg

Styreleder

Henrik Hånes (Ikke på valg)

Vedtak
ja

Styremedlem

Rune Haddal (Fratrer)
Lars Sørensen (For 1 år)

Vedtak
ja

Signaturer

Henrik Hånes /sign	15.04.2026 18:10
Karla Fyllingsnes /sign	15.04.2026 18:11
Sørensen Lars /sign	15.04.2026 18:11

Innkalling

Årsmøte 2026

Sameiet Sørkedalsveien 226-228

Tidsrom	15. april 17:00 - 19:00
Invitasjon sendt	18. mar. 18:48
Møteform	Fysisk
Møteleder	Henrik Hånes
Referent	Henrik Hånes
Protokollvitner	Karla Fyllingsnes Sørensen Lars



Lettstyrt

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Henrik Hånes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4. Referent

Henrik Hånes

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5. Protokollvitner

Karla Fyllingsnes, Sørensen Lars

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Beskrivelse
Nytt styremedlem skal stemmes inn

Forslag til vedtak
Det vil være 8 seksjoner med stemmerett på møtet

Styrets innstilling
stemmes inn ved simpelt flertall

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
ja

Forslag 2
nei

Forslag 3
blankt

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse
Årsrapport 2025

Vedlegg
Årsoppgjør 2025 (1).pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3. Regnskap

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4. Honorar til styret

Beskrivelse
Forslag fra styret.

Styreleder: 10 000 kr
Styremedlem: 4000 kr

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

5. Saker fra styret

5.1. Økte fellesutgifter

Forslag til vedtak
Styret forslår å øke felleutgifter med 15%. Vi har mistet inntekter og ser vi trenger litt høyere felleutgift på ansvarlig økonomisk drift av sameiet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2. Vaskekjeller

Beskrivelse
- Få kontroll på betaling for bruk av fellesmaskin.
- Ønsker for fremtiden rundt vaskekjeller? Sameiet har ikke råd til innkjøp av ny vaskemaskin nå, så dette må isåffall gjøres gjennom innskudd om felleskapet ønsker dette.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.3. Utleie av kjellerbod

Beskrivelse
Tillatelse fra sameiet til å legge ut kjellerbod til utleie, som en ekstra inntekt til felleskapet.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6. Valg

Styreleder

Henrik Hånes (Ikke på valg)

Styremedlem

Rune Haddal (Fratrer)
Lars Sørensen (For 1 år)

Sameiet Sørkedalsveien 226-228

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Sørkedalsveien 226-228 Org.nr. 997673646

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - Årsoppgjør 2025 (1).pdf

Sameiet Sørkedalsveien 226-228

Resultatregnskap år 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Fellesinntekter		425 184	475 752	424 000	424 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		22 302	25 575	23 000	23 000
Andre inntekter	1	9 107	27 249	0	0
Sum inntekter		**456 593**	**528 576**	**447 000**	**447 000**
Kostnader					
Lønn	2	0	11 410	11 410	11 410
Kommunale avgifter		104 862	95 848	90 000	90 000
Strøm og varme		90 892	84 043	90 000	90 000
TV og bredbånd		51 345	54 739	52 000	52 000
Andre driftskostnader	3	12 531	17 468	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	5 804	11 075	50 000	50 000
Honorarer		31 580	22 572	21 500	21 500
Forsikring		65 575	43 525	40 000	40 000
Andre kostnader	5	5 602	7 766	10 900	8 400
Sum kostnader		**368 191**	**348 445**	**365 810**	**363 310**
Driftsresultat		**88 402**	**180 131**	**81 190**	**83 690**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		5 357	1 958	0	0
Finanskostnader		72 711	77 044	70 000	70 000
Sum finans	**6**	**-67 354**	**-75 086**	**-70 000**	**-70 000**
Resultat		**21 048**	**105 045**	**11 190**	**13 690**

Sameiet Sørkedalsveien 226-228

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		0	28 081
Sum fordringer	**7**	**0**	**28 081**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**8**	**242 950**	**210 024**
Sum omløpsmidler		**242 950**	**238 106**
Sum eiendeler		**242 950**	**238 106**

Sameiet Sørkedalsveien 226-228

Balanse 2025

	Note	2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-833 821	-833 821
Årets resultat		21 048	0
Sum egenkapital	**9**	**-812 773**	**-833 821**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	10	994 944	1 036 507
Sum langsiktig gjeld		**994 944**	**1 036 507**
Avsetning vedlikehold		5 000	5 000
Sum avsetninger		**5 000**	**5 000**
Leverandørgjeld		9 698	5 105
Forskudd fra kunder	11	13 691	9 242
Påløpte renter	11	5 704	6 365
Påløpte kostnader	11	0	9 707
Annen kortsiktig gjeld	11	26 687	0
Sum kortsiktig gjeld		**55 780**	**30 419**
Sum egenkapital og gjeld		**242 950**	**238 106**

STABEKK, 30.04.2026
Sameiet Sørkedalsveien 226-228

David Valen Aadland
Styrets leder

Henrik Hånes
Nestleder

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Wattif oppgjør	9 107	21 737	0	0
Omsetningfordeling 2 halvår	0	5 513	0	0
Sum andre inntekter	**9 107**	**27 249**	**0**	**0**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre	0	10 000	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	0	1 410	1 410	1 410
Sum lønnskostnader	**0**	**11 410**	**11 410**	**11 410**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 0. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Brannsentral	4 335	4 798	0	0
Uteområde	3 595	0	0	0
Dugnadsrelaterte kostnader	0	8 182	0	0
Leie transportmidler	298	0	0	0
Driftsmateriale	4 302	4 487	0	0
Sum andre kostnader	**12 531**	**17 468**	**0**	**0**

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold VVS	0	5 000	0	0
Vedlikehold elektro	5 804	0	0	0
Vedlikehold bygninger	0	0	25 000	25 000
Vedlikehold EL-bil struktur	0	6 075	25 000	25 000
Sum vedlikehold	**5 804**	**11 075**	**50 000**	**50 000**

Note 5 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Porto	0	0	1 000	1 000
Huseiernes Landsforbund	0	0	2 500	0
Øreavrunding	0	1	0	0
Bank	5 603	7 765	2 400	2 400
Annen kostnad,	0	0	5 000	5 000
Sum andre kostnader	**5 602**	**7 766**	**10 900**	**8 400**

Note 6 Finans

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteinntekt bank	5 136	1 909	0	0
Renter og purregebyr kunder	0	0	0	0
Renteinntekt eier	221	49	0	0
Sum finansinntekter	**5 357**	**1 958**	**0**	**0**
Renter Lån DnB 1636 72 02053	72 711	77 044	70 000	70 000
Sum finanskostnader	**72 711**	**77 044**	**70 000**	**70 000**
Sum finans	**-67 354**	**-75 086**	**-70 000**	**-70 000**

Note 7 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Kundefordringer	-13 691	-9 242
Forskudd kunder	13 691	9 242
Forskuddsbetalt kabelTV og	0	28 081
Sum andre fordringer	**0**	**28 081**
Sum fordringer	**0**	**28 081**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 8 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 175 535 og Høyrentekonto kr 67 415

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01	-833 821	-938 867
Årets resultat	21 048	105 045
Egenkapital 31.12	**-812 773**	**-833 821**

Sameiet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Dette er finansiert med låneopptak.

Note 10 Langsiktig gjeld

DnB 1636 72 02053		
Renter 31.12.25: 6,75 %, løpetid 20 år		
Opprinnelig 2019	1 250 000	
Nedbetalt tidligere	213 493	
Nedbetalt i år	41 564	
Lånesaldo 31.12		994 944
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2039		
Sum langsiktig gjeld		**994 944**

Note 11 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskudd fra kunder	13 691	9 242
Påløpt rente	5 704	6 365
Påløpne kostnader(periodisert)	0	9 707
Skyldig depositum	5 000	5 000
Annen kortsiktig gjeld	26 687	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**51 082**	**30 314**

Annen kortsiktig gjeld er en forsikringssak, skade på vinduer, ble utbetalt til beboer i januar-26.

Vedlegg: Årsrapport/Årsberetning - Årsoppgjør 2025 (1).pdf

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 226 - 228

ORDENSREGLER

Revidert januar 1997 og oktober 2010

Alminnelige ordensregler :

I tillegg til de plikter som påhviler den enkelte husstand i vaktmesterperioden gjelder følgende ordensregler :

1- Hver enkelt husstand bør sørge for at sykler, barnevogner og leker tilhørende husstanden blir ryddet inn/på plass ved dagens slutt.

2- Enhver bør sørge for at oppgangene holdes ryddige og rene. Trappen vaskes fra etasjen du bor i og ned til neste i vaktmesteruken.

3- Haven er bl.a. ment å skulle være til glede for husets beboere og lekeplass for husets barn. Det er imidlertid ikke tillatt å sparke fotball eller sykle på plenen, dog er badminton og softball tillatt. Det er heller ikke tillatt å leke på garasjetak og lignende som kan medføre skade og/eller er til sjenanse.

4- Veien foran huset skal ikke sperres unødig av parkerte biler og sykler. Biler kan kun kjøre inn for nødvendig av- og pålessing. Ingen parkering over natten. Innkjøringspartiet skal være fritt for hinder slik at, i en nødssituasjon, kan ambulansen, politiet - og eller brannbilen kjøre inn . Porter og garasjedører skal i størst mulig utstrekning holdes lukket. Sykler henvises til parkeringsstativ.

5- Vaskerom og tørkerom skal være ryddet, rengjort og helt tomt når nestemann overtar. (se instruks for vaskeriet) Feil og mangler ved vaskemaskinen eller annet skal meldes til styreleder.

6- Da det i en vis utstrekning er utarbeidet en plan over haveanlegget, bør enhver beplanting utover dette skje i samråd med de øvrige eiere.

7- Det henstilles til den enkelte husstand å delta i de forskjellige dugnadsprosjekter, eventuelt skaffe stedfortreder.

8- Det henstilles også til beboere å slukke lyset etter seg når de har vært i kjeller eller på loft.

9- Snømåking og sandstrøing skjer etter behov. Denne oppgaven ivaretas av alle.

10- Hold orden i redskapsboden.

11- Søppelposer knytes godt før de kastes i containeren. Papir kastes i papircontaineren. Den tømmes hver 14. dag. Pappesker, kartonger etc. flates ut eventuelt skjæres i mindre biter før de kastes.

Styret.

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 226 – 228

REGLER FOR VASKERIET

Revidert jan.1997, okt. 2010 og des. 2015

Det henger en kalender på døren til vaskerommet hvor en selv skriver opp når en vil vaske.

Vaskedagen vil være fra kl. 17.00 dagen før og til kl. 17.00 den dagen man har satt seg opp på kalenderen. Eks.: setter man seg på kalenderen tirsdag 7. januar, vil man ha vaskedag fra mandag 6. januar kl. 17.00 og til tirsdag 7. januar kl. 17.00. Tørt tøy skal fjernes fra tørkesnorene innen den tid slik at dette ikke er til sjenanse for nestemann på listen. Innen den tid har du begge rom til disposisjon.

Det er ikke anledning til å sette opp flere vaskedager samtidig. Man kan først sette seg opp på en ny dag når den første er over. **Det er kun mulig å sette seg opp 1 dag pr. uke**. For å kunne bruke maskinens ledige kapasitet av en som ikke er på ventelisten, er det laget et «ledig»- skilt som henges opp eller legges på toppen av maskinen, da kan maskinen brukes og må være ferdig før nestemann på kalenderen.

Noter på listen hvor mye penger du har brukt til strøm.

Disse vaskedagene gjelder kun for fellesmaskinen. Bruk av egne maskiner foregår som før. De som bruker egen maskin kan benytte den ledige kapasiteten i tørkerommet for å henge opp tøyet, eventuelt reservere en dag til tørk. Tørkekapasiteten i begge rom kan brukes av alle.

Hyllen til høyre ved inngangsdøren brukes til å sette fra seg vaskemidler etc. Hold orden og skriv navn med tusj på utsiden av emballasjen.

La døren til vaskemaskinen stå åpen etter bruk og steng vannkranen. Tom emballasje etc. brettes og legges i søppelbøtten. Denne tømmes av den som har vaktmestertjeneste.

Vasking av gulv i vaske- og tørkerom samt rengjøring av lo filter og sluket inngår i vaktmestertjeneste denne uken. På den måten vil det bli tatt en gang i uken, likt for alle.

Oslo januar 2016

Styret.

Regler vaskeriet-W

SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 226 - 228

RETNINGSLINJER FOR VAKTMESTERTJENESTE

Revidert januar 1997 og oktober 2010

Vaktmesterpliktene spesifisert nedenfor ivaretas av beboerne etter en uketørnsliste som utarbeides av styret hvert årsskifte.

1.1 Utbrente lyspærer i ganger, loft, fellesrom- og utvendig belysning skiftes ut.

1.2 Orden - Renhold :
Det sjekkes at ytterdørene er låst ca. kl. 22.00 samtidig slukkes lyset i gang, kjeller og på loft. Utvendig belysning skal være på om natten. Den er styrt av en automatisk lysbryter. Loftsluken holdes lukket om vinteren og når det regner om sommeren. Netting må settes foran luken under lufting om sommeren for å hindre fugler å komme inn og bygge reder. Gulvet i vaske- og tørkerom skal vaskes, slukrist gjøres ren, lo filter i felles vaskemaskinen rengjøres. Trappen vaskes fra din og en etasje ned. Vasking av kjellergangene (i begge oppgangene) og loft er avmerket på tørnlisten over "vaktmesterplikter".

1.3 Videre er det vaktmesters ansvar å holder orden på eiendommen. Leker som måtte ligge ute ryddes på plass av foreldrene. Papir og annet avfall fjernes.

1.4 Plenklipping - snømåking :
Plenen klippes etter behov i løpet av vaktmesteruken i vekstperioder. Snømåking skjer etter behov.

1.5 Bytte av vaktmestertørn :
Dersom beboer som har vaktmestertørn er forhindret i å ivareta sine forpliktelser må han/hun selv sørge for en stedfortreder. Dette gjelder også hvis man er forhindret ved gressklipping om sommeren, snømåking om vinteren etc. Spesielt anbefales det med henblikk på ferier og lignende å avtale en eventuell bytting i god tid. Bytting av vaktmestertørn avmerkes på tørnoversikt oppslått i oppgangene.

1.6 Hagemøbler tas ut om sommeren og tas inn igjen før vinteren av den som er utnevnt på dugnadslisten.

2. Drift av fyren - generelt vedlikehold :
Den som er ansvarlig for fyren (utpekt av styret) bestiller olje og service før fyringssesong, eventuelt i samråd med styreleder. Eventuelle mangler og reparasjoner som bør tas hånd om varsles styreleder.

Styret

Vaktmestertjeneste

VEDTEKTER

for

Sameiet Sørkedalsveien 226-228

fastsatt i Sameiermøte den 19. april 1995 og revidert i 1998 for tilpasning til ny lov om Eierseksjoner av 23 mai 1997.

§ 1

Sameiets navn er Sørkedalsveien 226-228.
Sameiet består av 8 seksjoner av eiendommen gnr. 27, bnr. 1079 i Oslo.

§ 1.1

I overstemmelse med skjøtet til de opprinnelige andelshavere etablerte disse et sameie som ble gitt betegnelsen "Sameiet Sørkedalsveien 226-228". Sameiet er delt opp i brøkdeler basert på total brutto boligflate (inkludert boder og fellesareal) og brutto boligflate på den enkelte eierseksjon (inkludert boder og forholdsmessig andel av fellesareal). Eierseksjonene er fordelt mellom sameierne med alfabetisk betegnelse fra A til H, som går frem av vedlagte tabell.

§ 2

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av Sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta andre saker av felles interesse.

Under pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter som maling, vedlikehold av tak, felles kloakkledning, felles vannledning og utløpsrør, felles lys, gårdsplass, grøntanlegg og beplantninger, felles TV-anlegg, tørkeplass og utvendig vedlikehold av balkongene samt fellesrom i loft og kjeller.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig vedlikehold av sin egen leilighet innvendig.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet, jfr. pkt. 8.

§ 3

En sameier overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken. Denne har han eksklusiv bruksrett til. Endring i denne bruksrett kan ikke skje uten de respektive seksjonseieres samtykke.

§ 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Fremleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd og minst 14 – fjorten – dager før fremleietaker skal flytte inn i leiligheten. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan kreve fremlagt leiekontrakt for å kontrollere at den ikke inneholder noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler. Salg/fremleie tillates ikke til firmaer, selskaper, eller offentlige/private institusjoner.

§ 5

De andre sameierne har panterett i en seksjon mot vedkommende sameier i.h.t. lov om Eierseksjoner. Pantekravet utgjør et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 100% av lånetakst avholdt etter Norges Takstmannsforbunds regler. Panteretten er tinglyst som heftelse på seksjonen. Panteretten kan endres på årsmøtet.

§ 6

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet som avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 – åtte – og høyst 20 – tyve – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med årets regnskap.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Foreta valg av styret.

Forslag som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn til styret senest 7 dager før møtet. (For at forslag som nevnt i pkt. 8 – 2. ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.)

§ 7

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 3 – tre – av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 8 – åtte – dagers varsel. (For at forslag som nevnt i pkt. 8 – 2. ledd, skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møte-innkallingen.)

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8

På årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig datert fullmakt. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene hvis ikke vedtektene sier noe annet. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse. Vedtak om salg/kjøp eller bortfeste av vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.
3. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende selv har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 10

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velges et styre som skal bestå av formann og inntil 2 medlemmer, som velges for ett år av gangen, samt eventuelt inntil 2 varamedlemmer. Styrets formann velges særskilt. Kun sameiere kan velges som medlemmer av styret.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er blitt behandlet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets formann, eventuelt av valgt varaformann i dennes fravær.

§ 11

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiernes fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender og ved salg/kjøp eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen, representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets formann og ett medlem i fellesskap. Styremøte avholdes når det finnes nødvendig. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene, evt. supplert med varamenn, er til stede.

§ 12

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 13

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor Sameiet.

§ 14

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne i henhold til sameiebrøkene. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring og andre drifts- og vedlikeholdsutgifter. Det kan besluttes på sameiermøte at det skal avsettes en fast sum til et vedlikeholdsfond. Avsetning til fondet og fondets størrelse fastsettes av det ordinære årsmøtet.

§ 15

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet, skal styret forholde seg som beskrevet i Eierseksjonslovens § 26 om salg p.g.a. vesentlig mislighold og i § 27 om fravikelse. Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene (husleie) innen 14 – fjorten – dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

§ 16

Dyrehold er tillatt, dog slik at styret kan kreve at en seksjonseier kvitter seg med dyret hvis dyreholdet medfører urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

§ 17

Forøvrig kommer Eierseksjonsloven av 23. mai, 1997 til anvendelse.

Regler for bruk av vaskekjeller

Sameiet Sørkedalsveien 226 - 228

Revidert Jan. 97, Okt. 10, Des. 15, Sept. 22

1. Bruk & orden

Vaskemiddel etc., skal plasseres i tildelt boks i hyllen til høyre for inngangen.
Bokser merket "felles" tilhører sameiet.

- Husk å rengjøre for lo/ lofilter, etter bruk hver gang.
- La døren til vaskemaskinen stå åpen etter bruk.

2. Reservering

Reservering (booking) skjer søndager pålydende uke.
Eksempel:
Søndag 01.01, reserverer man for dagene *Mandag 02.01 - Søndag 08.*
Søndag 08.01, reserverer man for dagene *Mandag 09.01 - Søndag 15.*, osv.

- Reservering/ booking av tidsrom skal kun skje to uker om gangen!
  Man har ikke anledning til å langtidsbooke. Skjer dette kan andre beboere stryke "gitt" navn fra listen, og oppføre sitt eget.

3. Lik tilgang

For at alle skal ha lik tilgang til vaskekjelleren, har man kun anledning til å reservere vaskekjelleren 2 dager i uken, og annenhver helg. Hele helger om gangen er ikke lov.
Man kan ikke reservere tidsrom **2** og **3*** etter hverandre i helgene.
* mellom 1100 - 2300

4. Faste vaskedager

Unngå "faste" vaskedager.
Det bes om at man unngår å reservere like dager gjentatte uker om gangen.
Vi alle har forskjellige tids- og døgnrytmer, men alle skal ha lik tilgang til vaskekjelleren, uavhengig av ens egen timeplan.

5. Tørkerom

Tørkerom er tilgjengelig for alle beboere. Det bes om at man i beste evne holder samordnet orden. Forsøk å ikke la tøy henge lenger enn nødvendig slik at alle får lik tilgang til tørkerommet.
Kleshengere tilhører sameiet og skal ikke forlate vaskekjelleren!

6. Tidsrom, oppdeling og pris

Vaskekjelleren er delt opp i 3 tidsrom i ukedagene (Mandag - Fredag)

1.	0600 - 1500	-	Fastpris 15,-
2.	1500 - 2300	-	Fastpris 30,-
3.	2300 - 0600	-	Fastpris 15,-

Vaskekjelleren er delt opp i 4 tidsrom i helgene (Lørdag - Søndag)

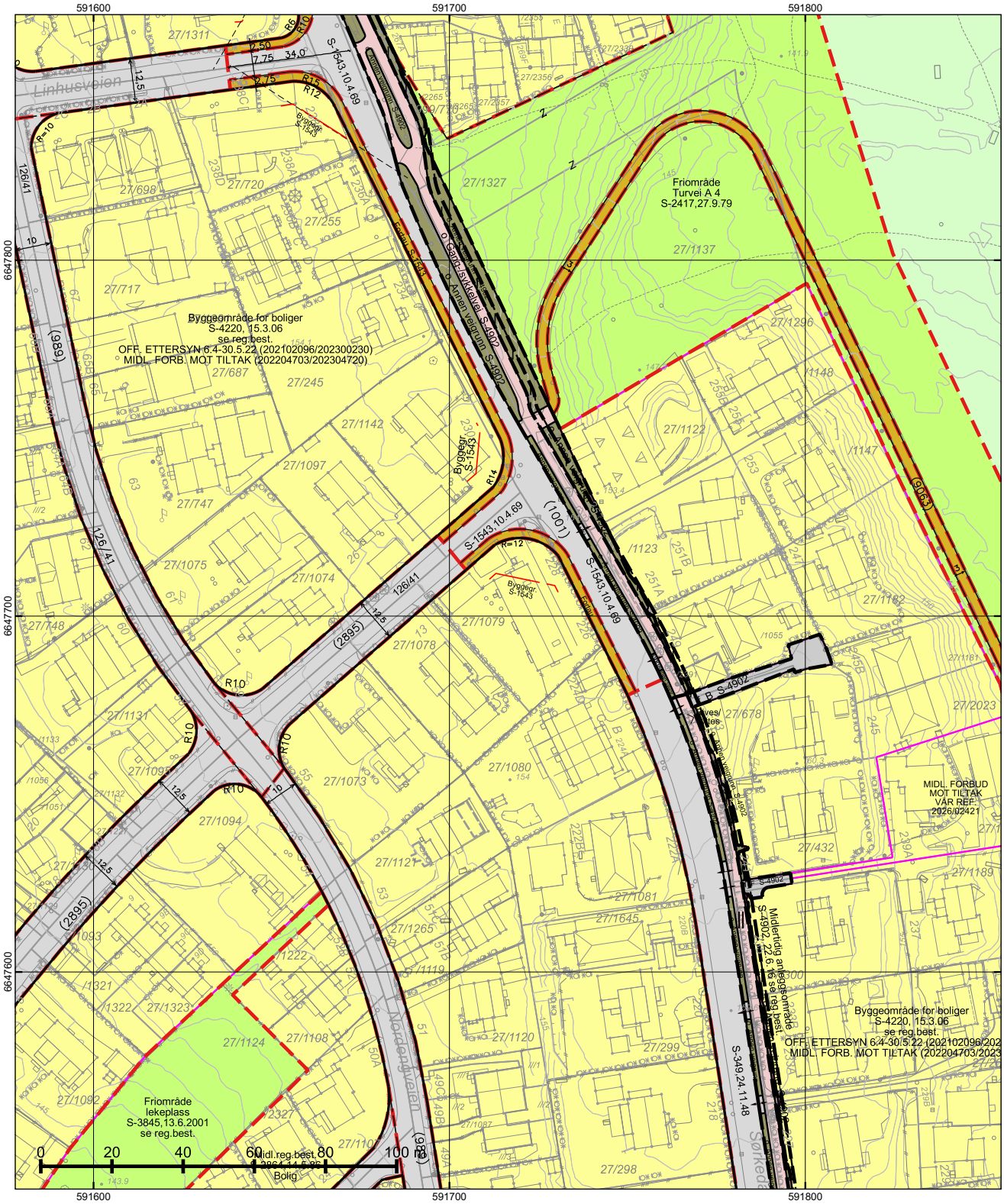
1.	0600 - 1100	-	Fastpris 15,-
2.	1100 - 1700	-	Fastpris 30,-
3.	1700 - 2300	-	Fastpris 30,-
4.	2300 - 0600	-	Fastpris 15,-

Forrige prisjustering 28.09.22

7. Betaling

Sameiet etterfakturerer hvert kvartal.
Eventuelt økonomisk overskudd vil drifte/ vedlikeholde vaskemaskin/ vaskerom.
Oppdages det at man bruker vaskemaskin uten å føre opp navnet sitt på listen, vil beboer kunne miste tilgang til felles vaskemaskin.

QR-kode for vaskekjeller



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

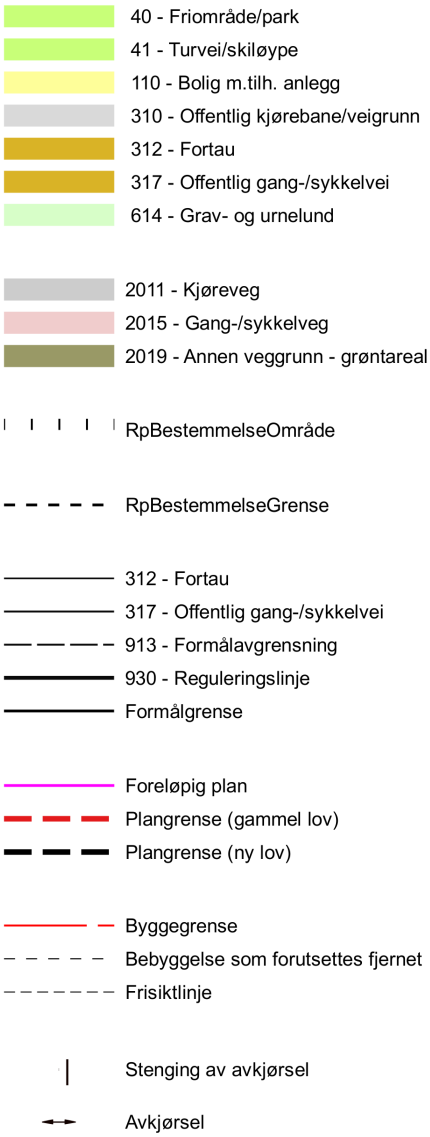
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

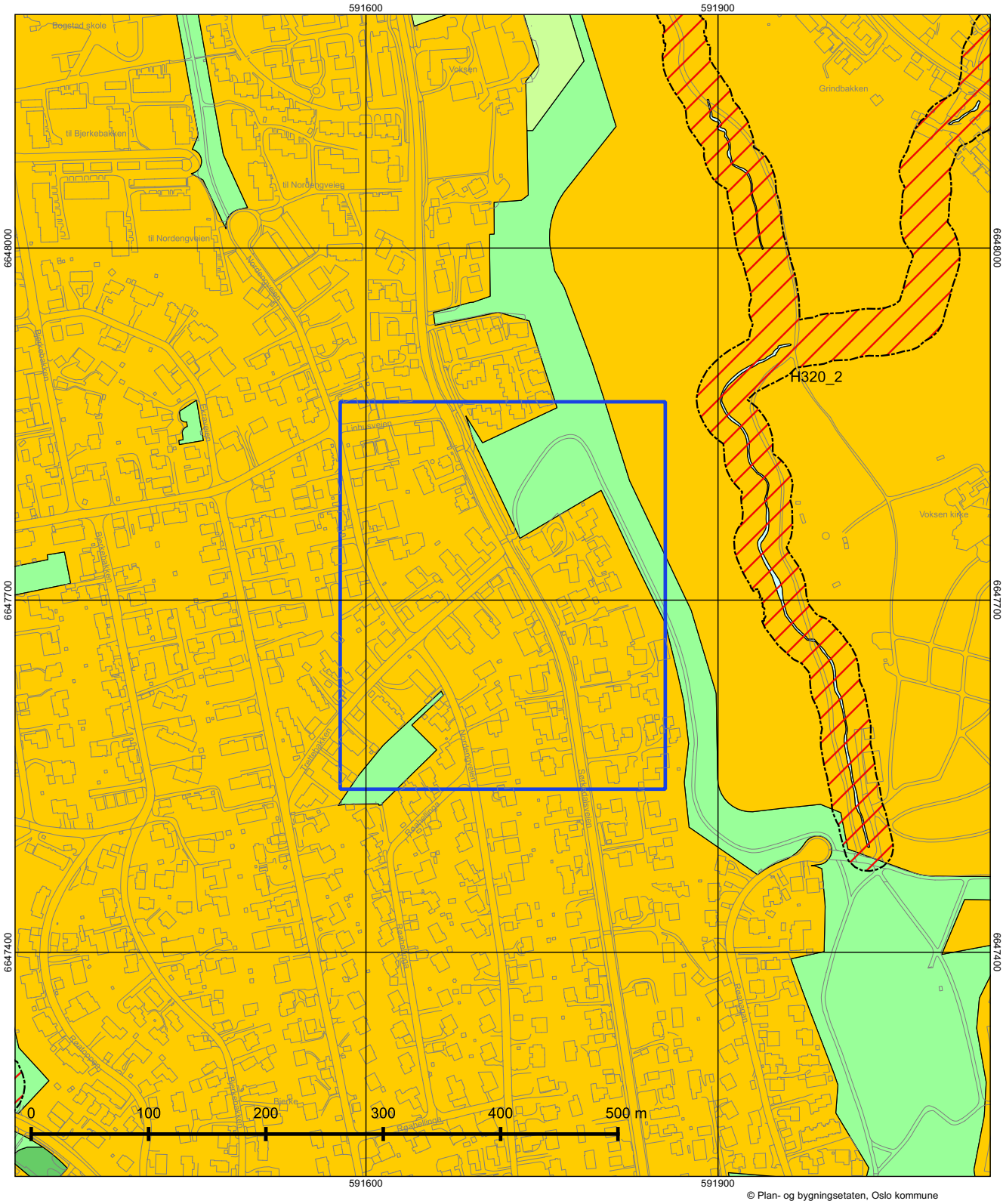
PlottID/Best.nr: 156879/ 86531536
Adresse: Sørkedalsveien 226
Gnr/Bnr: 27/1079
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156879/86531536
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Pia Eriksson
SØRKEDALSVEIEN 226

Dato: 28.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531536
9163169

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1079

Vi viser til bestilling av 20260428 for SØRKEDALSVEIEN 226.

GNR. 27 BNR. 1079

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1953.

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

1620 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

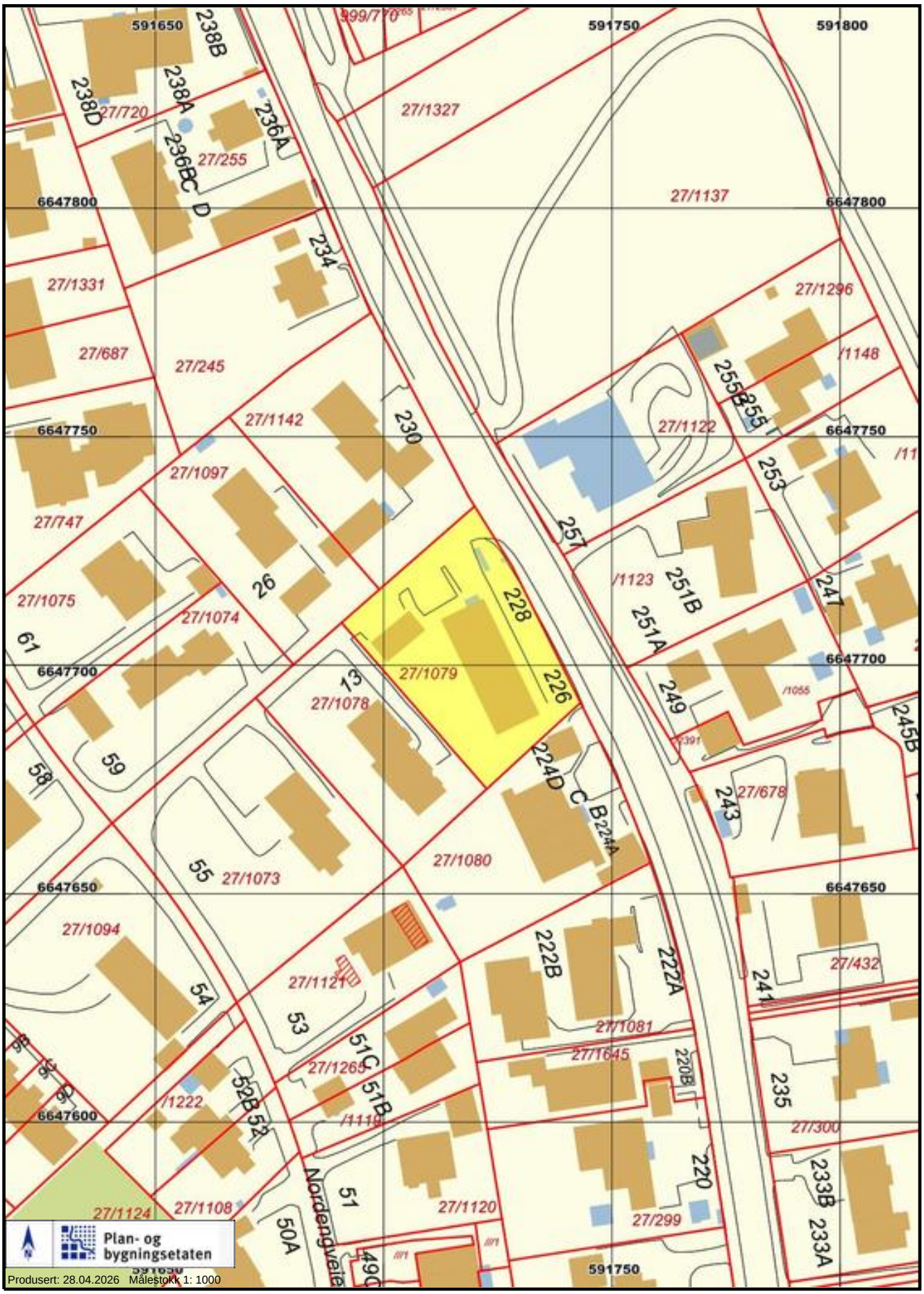
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


591650
591750
591800
6647800
6647750
6647700
6647650
6647600
238B
238A
238D
236A
236BC D
234
230
228
226
224D C B 224A
222B
222A
220B
220
255B
255
253
257
251B
251A
249
245B
243
241
235
233B
233A
27/720
27/255
27/1327
27/1137
27/1331
27/687
27/245
27/1142
27/1097
27/747
27/1075
27/1074
27/1078
27/1079
27/1080
27/1073
27/1094
27/1121
27/1265
/1222
/1119
27/1108
27/1124
27/1120
27/299
27/1081
27/1645
27/300
27/432
27/678
27/1296
/1148
27/1122
/1123
/1055
Nordengveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 28.04.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Diverse ominnredningsarbeider i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Sörkedalsveien 226-228.	gnr. 27, bnr. 1079.	67/2268

Byggherre

Herr Carl Chr. Kresse
Sörkedalsveien 226

OSLO-7.

Ansvarshavende

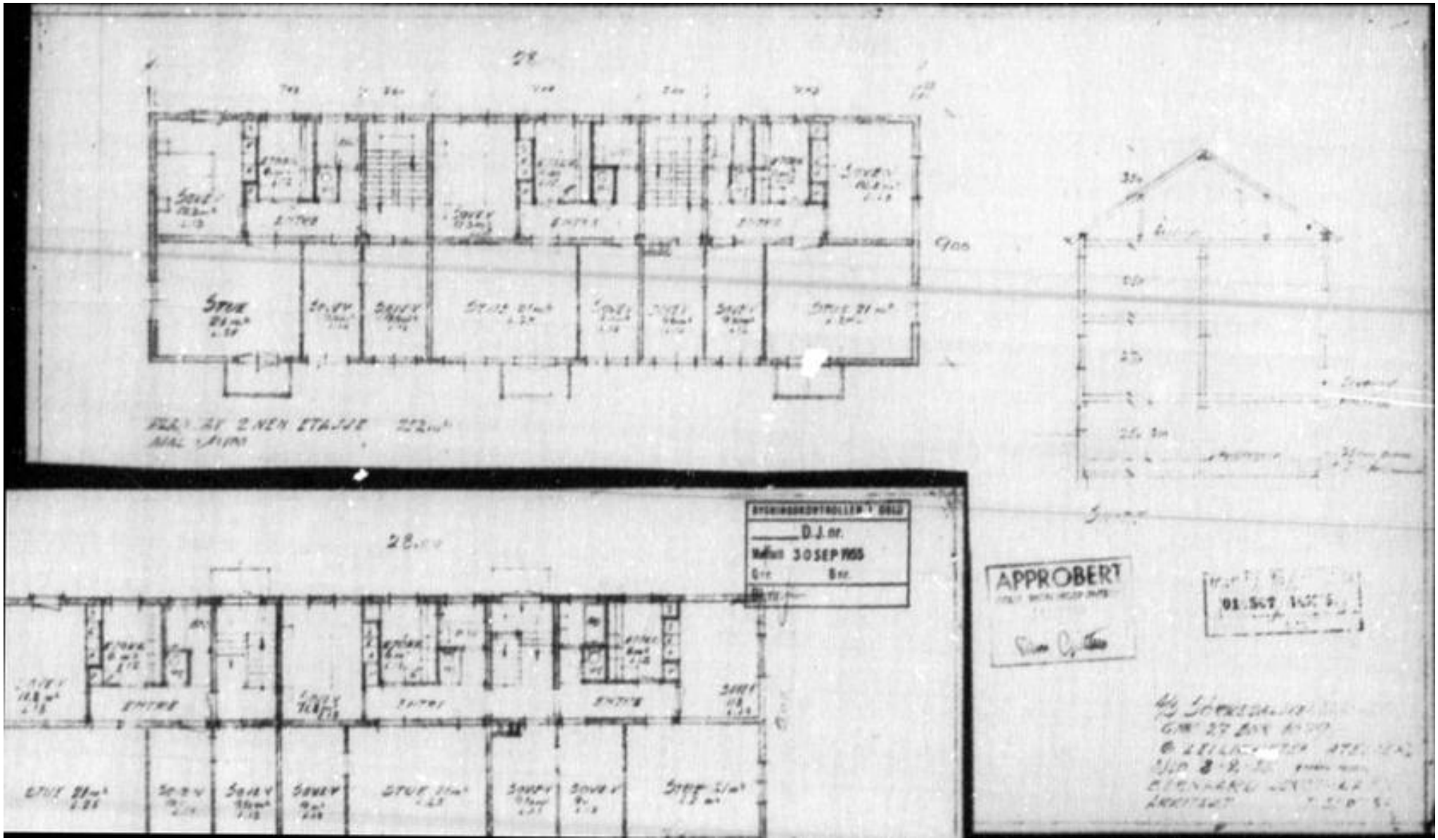
HB/NU.

Dato
13. november 1970.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.


APPROBERT
30 SEP 1965

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 tlf. 46 72 00
BF/HH.

KOPI

Oslo den 19-12-1960.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arkivkort
Gnr. 27, bnr. 1079, Sørkedalsveien 226-228.

Byggetillatelse nr.
55/5212.

Arkivkort nr.
Nybygg.

Avsluttende undersøkelse
1-12-1960.

Bygningens art
Våningshus med butikker samt atelier på loft.

Byggherre
A/S Sørkedalsveien 226-228, v/herr Arne S. Widther, Sørkedalsvn. 226.

Byggeleder
Arkitekt Borch. Løvebakken, Gabelgt. 5, O s l o.

Ansvarshavende
Murmester Ragnvald Kjellerød, Simensbråtveien 38, Simensbråten.

Ovennevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe kritisk.

Forbehold.

Pipebeslag må speiles.

Kontrollør
Distriktsingeniør
Stein Fiaste

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelegge tillatelse før bygning eller annen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygninger vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hansebogen 19[illegible] 113580

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innsetting av nytt vindu i 2.etg.

Sørkedalsveien 228	Dnr.: 27. des. 1979	13/080

Byggherre

JBrge: Chiodera
Sørkedalsveien 228

OSLO 7

Ansvarshavende

Gunnestar Morten Henriksen
Sørkedalsveien 228

OSLO 7

HG/lp

Dato 11.mars 1975

Det meddeles at man ved vår kontroll av ovennevnte arbeid ikke har funnet noe innvending med hensyn til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

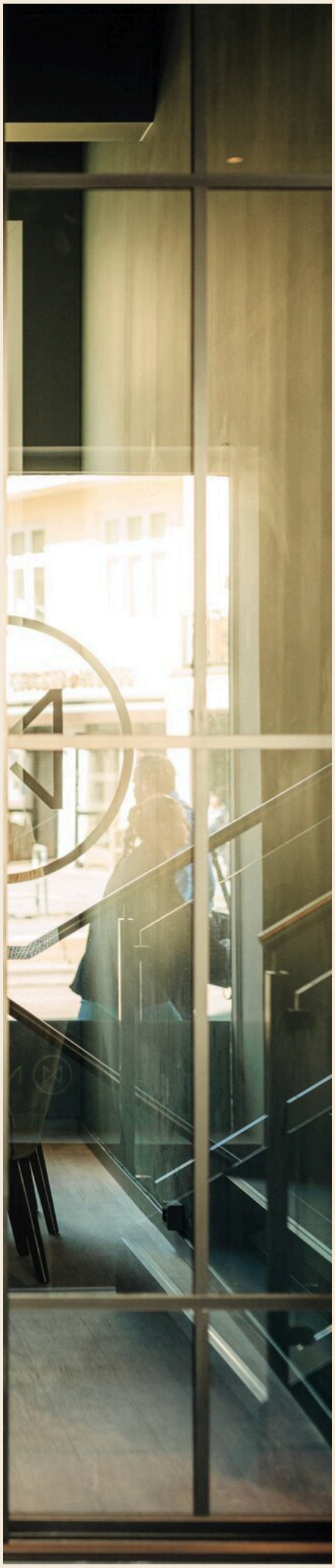
Hans Chr. Tegneff

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt tilsynsarbeidene av rommet og gir ikke for installasjon av sentralanlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet

Velkommen til

Nordvik Røa

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne. Vi bruker moderne, digitale kanaler og lokalkunnskap for å fremheve det unike ved din bolig. Erfaringen vår på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen gir oss et solid grunnlag for å levere resultater som møter dine forventninger.
Våre meglere hjelper deg med å finne den riktige prisen og utforske mulighetene i dagens marked. Vi er stolte av å være din lokale partner på Oslo Vest.



Vækerøveien 203c, 0701 OSLO
roa@nordvikbolig.no
22 22 55 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 22-0069/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørkedalsveien 226 0754 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 1079, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marcus Nielsen Rommen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
m.rommen@nordvikbolig.no
904 72 375

Ole-Jørgen Jensen
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Røa
oj.jensen@nordvikbolig.no
472 69 229

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