NORDVIK

Sørkedalsveien 289A

5 soverom | 227 kvm | Enebolig



Velkommen til

Sørkedalsveien 289A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
57	Om boligen
70	Nabolagsprofil
72	Egenerklæringsskjema
79	Vedlegg
101	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.08.2026









Nøkkelinformasjon

Attraktiv enebolig i blindvei m/solrike uteplasser | Dobbelgarasje | Familievennlig | Marka som nærmeste nabo

Prisantydning	**13 990 000,-**
Omkostninger	**350 840,-**
Totalpris	**14 340 840,-**
BRA-i	**227 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1996**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Sørkedalsveien 289A. En ettertraktet enebolig i barnevennlig blindvei med marka som nærmeste nabo og Røa sentrum like i nærheten. Her får du en fin kombinasjon av privatliv, natur og nærhet til byens tilbud. Boligen går over tre plan og har lyse og romslige oppholdsrom, nytt kjøkken fra 2026, fem soverom, to bad, separat WC og vaskerom. Hovedplanet har en stor og sosial sone med peis og utgang til en stor, solrik terrasse på 32 kvm. Den frodige hagen omkranser eiendommen og byr på flere solfylte og skjermede uteplasser. En romslig dobbelgarasje med mulighet for elbillader og god lagringsplass kompletterer eiendommen. Dette er en familievennlig bolig med god plass, gjennomtenkte løsninger og flotte rammer for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

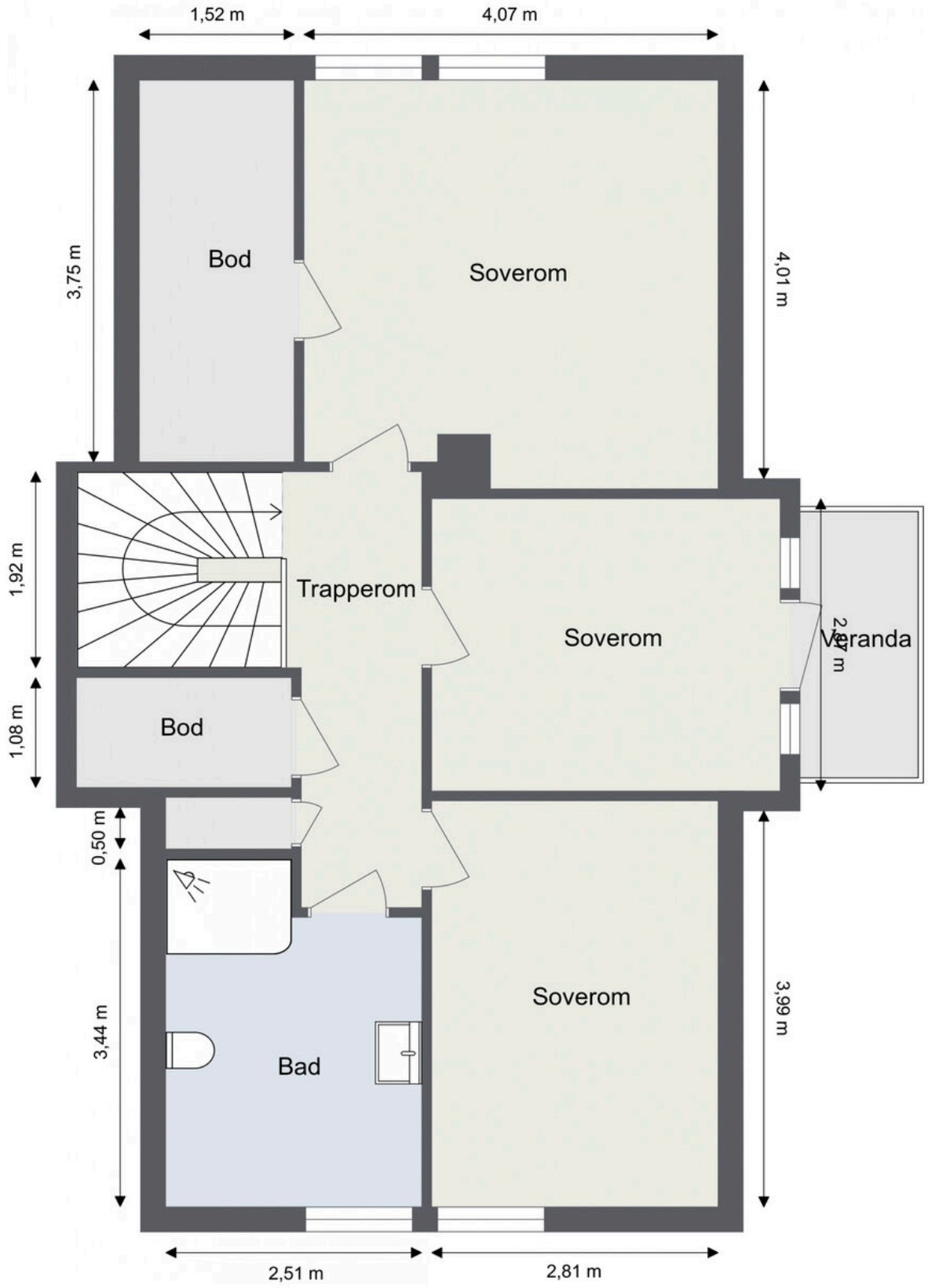
Tyder



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm

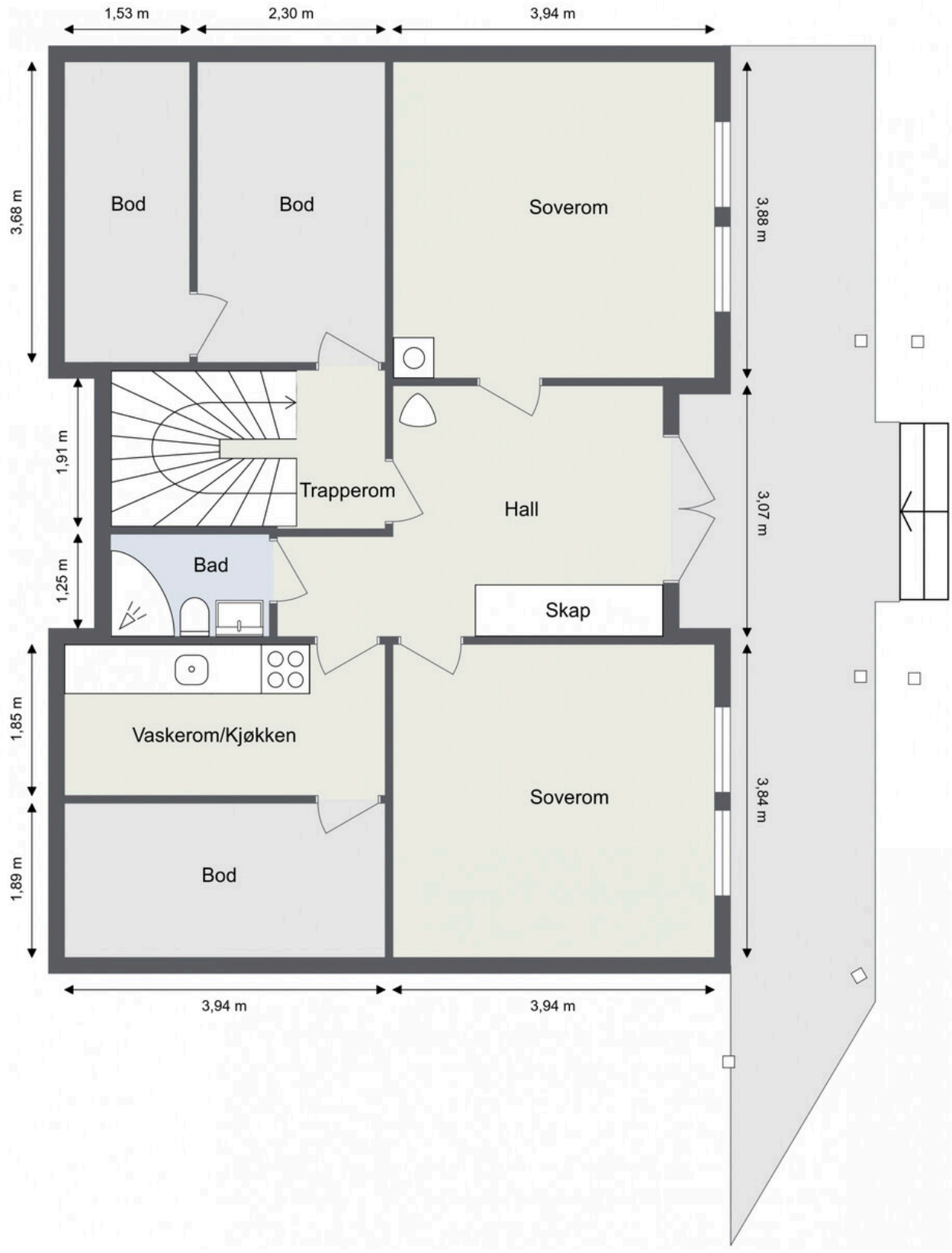
Tyder



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 84 kvm

Tyder









God plass til et langstrakt spisebord, med rom for mange gjester.





Her får man virkelig en naturlig forlengelse av stuen på flotte sommerdager. Den romslige terrassen byr på rikelig med plass til både sofagrupper, grill og øvrig utemøblement, og danner en perfekt ramme for avslapning og sosiale sammenkomster.

Romslig terrasse med mange innredningsmuligheter og god plass til både sittegrupper og spisebord.







Boligen bærer preg av gjennomgående høy kvalitet, med nøye gjennomtenkte løsninger og detaljer som er utført med stor presisjon.





Ny vedovn installert i 2023, som bidrar til lun varme, høy bokomfort og et behagelig inneklima året rundt.

Stuen ble totalrehabilitert i 2023, med nye gulv, vegger, tak og moderne peisovn.

























Hovedsoverommet har en god størrelse og fremstår som lyst og innbydende. Veggene ble oppgradert i 2023 med pussing og maling, noe som gir rommet et pent og velholdt uttrykk.





Soverommet har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig romfølelse.

Soverommet har tilhørende bod, som gir gode oppbevaringsmuligheter og enkelt kan innredes som walk-in garderobe.











Soverom 3 fremstår som lyst og innbydende, med god plass til dobbeltseng, garderobeløsning og øvrig møblement.

















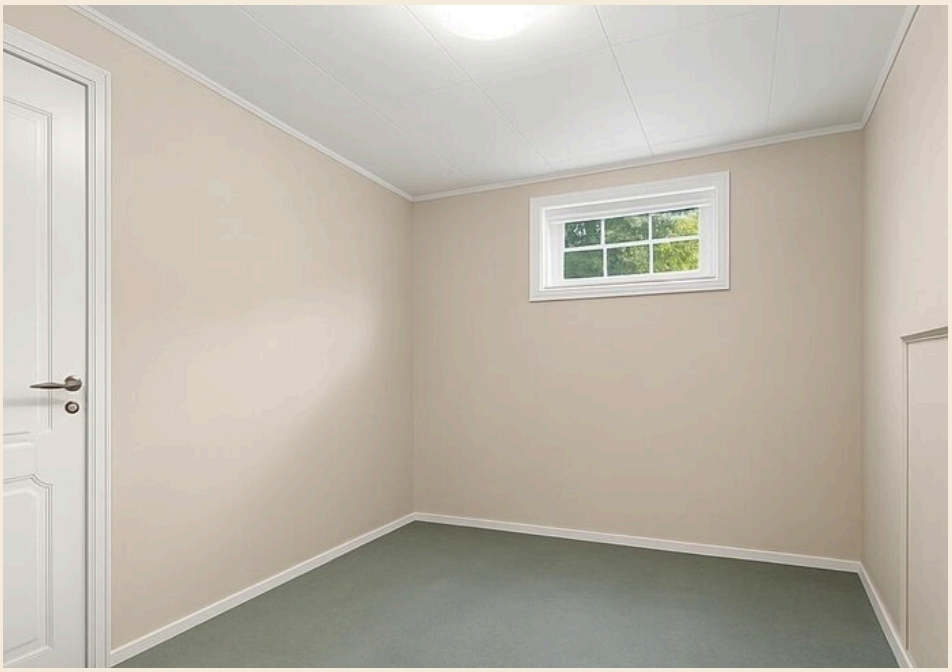
Soverom 4. Bildet er digitalt og AI-generert innredet og er kun ment som illustrasjon på hvordan rommet kan innredes. Bildet viser ikke faktisk møblering, og avvik fra boligens faktiske utforming og forhold kan forekomme.





Bildet er AI-innredet for å gi et inspirerende innblikk i hvordan soverommet kan innredes.

Bod i underetasjen. Bildet er digitalt og AI-generert og er kun ment som illustrasjon avvik fra boligens faktiske utforming og forhold kan forekomme.






















KIWI mini pris
7-23
9-23
VI HOLDER ÅPENT
ALLE DAGER!
KIWI mini pris
Kjøp kjapt, trygt og billig
Pakkeboks


RØA TORG
coop mega
Velkommen til oss!
Åpningstider: 10-20 (18
Støtt Rosa sløyfe
Kjøp frukt & grønt
1%
av frukt- og grønnsalget i oktober doneres til Rosa sløyfe
sammen mot kreft


Gyldig billett kreves om bord
A valid ticket is required on board
Retning sentrum
Direction city centre
Spor
Track
1
Rosa


OSLO
GOLFKLUBB







Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0372/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 289A, 0754 OSLO
Gnr 27, bnr 2642 i Oslo kommune

Selger
Erik Løftingsbakken

Kjøpesum og omkostninger
13 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
349 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
350 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 340 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 360 540,- (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
1996

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 227 kvm
Totalt BRA: 227 kvm
TBA: 91 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 84 kvm. Underetasje består av bad, Vaskerom, Hall, Gang, To soverom, Tre boder.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasse.

1. etasje:
BRA-i: 89 kvm. 1. Etasje består av wc, Trapperom, Kjøkken, Stue.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 32 kvm. Balkong.
TBA: 30 kvm. Garasje

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Bad, Gang, Tre soverom, To boder.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner og oppmålt på stedet.

Solforhold
Selger opplyser om at det solen på sommeren kommer ca. 07.00 og skinner frem til 18.00 på terrassen.

Innhold
Boligen inneholder:
Underetasje: Bad, Vaskerom, Hall, Gang, To soverom, Tre boder.
1. etasje Wc, Trapperom, Kjøkken, Stue med utgang til solrik terrasse
2. etasje Bad, Gang, Tre soverom hvorav et med utgang til balkong, To boder.

Standard
Entré, hall og trapperom:
Boligen har en praktisk og romslig adkomst med gode muligheter for oppbevaring av yttertøy og sko. Hallen i underetasjen har flislagte gulv og elektrisk gulvvarme, som gir en behagelig velkomst i de kjøligere månedene. Her finner man også peisovn med glassdør, som tilfører rommet ekstra karakter. Etasjene bindes sammen av en innvendig U-trapp i tre, og planløsningen gir en naturlig

fordeling mellom boligens oppholdsrom, soveromsavdeling og rommene i underetasjen.

Stue:
Boligens hovedetasje har en innbydende og sosial stue- og kjøkkenløsning med gode møbleringsmuligheter. Stuen ble oppusset i 2023 med nye gulv-, vegg- og takoverflater, og den moderne peisovnen blir et naturlig blikkfang i rommet. En luft-til-luft-varmepumpe er også installert i stuen. Den åpne løsningen gir god plass til både sofagruppe og spiseplass, mens doble fløydører leder ut til en fantastisk terrasse på 32 kvm med frodig utsyn og gode solforhold.

Terrasse, balkong og hage:
Boligen har flere attraktive utearealer på ulike nivåer. Fra stuen er det direkte utgang til en fantastisk terrasse på ca. 32 m², med god plass til både spisegruppe, lounge og ulike soner for opphold. Den direkte forbindelsen mellom stue og terrasse gjør uteplassen til en naturlig forlengelse av boligens oppholdsarealer i sommerhalvåret.

I 2. etasje er det i tillegg en balkong på ca. 3 m² med direkte adkomst fra et av soverommene. Rundt boligen ligger en frodig og velstelt hage med flere fine uteplasser, som gir gode muligheter for å nyte solen og de grønne omgivelsene gjennom dagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble nyoppusset i 2026 og har en elegant og moderne innredning fra Epoq, med glatte fronter, benkeplate i kompositttlaminat og underlimt kum. Kjøkkenet er gjennomført med gode arbeidsflater, rikelig oppbevaringsplass og en komplett integrert utstyrspakke. Her finner du blant annet induksjonstopp med integrert ventilator, stekeovn med airfryer-funksjon, vinskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn samt integrert kjøleskap og fryseskap. Et stilrent og funksjonelt kjøkken som naturlig inngår som en del av boligens sosiale hovedetasje.

Soverom:
Boligen har hele fem soverom, noe som gir svært gode bruksmuligheter for en familie med behov for flere separate rom. To av soverommene ligger i underetasjen, mens tre er samlet i 2. etasje. Rommene har gode møbleringsmuligheter og kan tilpasses familiens behov, enten som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom.

Hovedsoverommet i 2. etasje har tilknyttet bod/garderoberom som gir gode oppbevaringsmuligheter. Rommet fikk oppgraderte veggoverflater i 2023, da veggene ble pusset og malt. Fra soverom 2 er det direkte utgang til en solrik balkong på ca. 3 m² med flott utsyn over nærområdet. Også soverommene i underetasjen har oppgraderte overflater.

Bad – underetasje
Badet i underetasjen er praktisk utformet og innredet med dusjkabinett, servant med baderomsinnredning, speil og toalett. Rommet har flislagt gulv med elektrisk gulvvarme, og den praktiske plasseringen gjør badet lett tilgjengelig fra soverommene og øvrige rom i underetasjen. Bad fra byggeår.

Bad – 2. etasje:
I 2. etasje ligger boligens andre bad, praktisk plassert i tilknytning til de tre soverommene. Badet er innredet med dusjhjørne med dører i herdet glass, servant med baderomsinnredning og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin, samt elektrisk gulvvarme som gir en behagelig komfort i rommet. Bad fra byggeår.

WC – 1. etasje:
I hovedetasjen finnes et separat wc-rom, praktisk plassert i tilknytning til stue og kjøkken. Rommet er innredet med toalett, servant, benkeskap med glatte fronter og speil over servant. Det separate wc-rommet er en praktisk kvalitet både i hverdagen og når man har gjester.

Vaskerom:
Underetasjen har et eget vaskerom med opplegg for vaskemaskin, sluk og vaskeromsinnredning. I rommet er det også etablert et praktisk tekjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i rustfritt stål. Dette gir rommet flere bruksmuligheter og en funksjonell løsning for daglige gjøremål. Vaskerom fra byggeår.

Boder og oppbevaring:
Boligen byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med totalt fem innvendige boder. Tre av bodene ligger i underetasjen, mens ytterligere to boder er plassert i 2. etasje. Den gode bodkapasiteten gjør det enkelt å organisere alt fra sesongutstyr og klær til sportsutstyr, verktøy og øvrig oppbevaring, og er en praktisk kvalitet for en større familie.

Dobbelgarasje:
Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje på ca. 30 m² BRA-e. Garasjen har betongdekke, strøm og belysning, samt nyere leddporter med elektrisk portåpner. Her er det gode muligheter for parkering av to biler, samtidig som garasjen gir ekstra plass til sykler, sportsutstyr, hageredskaper og annen oppbevaring. Dette er en svært praktisk kvalitet som kompletterer boligens allerede gode lagringsmuligheter.

Boligen har noe moderniseringsbehov, og standarden må ses i lys av boligens alder og bruk. Beskrivelsen av boligens standard og tekniske forhold er basert på opplysninger og vurderinger i takstmannens tilstandsrapport. For en fullstendig gjennomgang av boligens tilstand, eventuelle avvik og anbefalte tiltak, henvises det til tilstandsrapporten som følger salgsoppgaven. Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Overflater:
- Gulv – underetasje: Gulvbord på soverom, gulvbelegg i to boder og laminat i én bod. Fliser i hall og trapperom.
- Gulv – 1. etasje: Enstavs parkett i hoveddelen av etasjen. Fliser i trapperom og wc-rom.
- Gulv – 2. etasje: Laminatgulv i hoveddelen av etasjen og gulvbelegg i bodene.
- Vegger – underetasje: Malt glassfiberstrie, malt trepanel samt sparklede og malte plater.
- Vegger – 1. og 2. etasje: Malt glassfiberstrie samt sparklede og malte plater.
- Himling – underetasje: Takessplater. Målt takhøyde i hall ca. 2,37 m.
- Himling – 1. etasje: Sparklede og malte plater. Målt takhøyde i stue ca. 2,40 m.
- Himling – 2. etasje: Sparklede og malte plater. Målt takhøyde i gang ca. 2,29 m.
- Bad – underetasje: Fliser på betonggulv og malt glassfiberstrie på veggene.
- Vaskerom – underetasje: Fliser på betonggulv og malt glassfiberstrie på veggene.
- Bad – 2. etasje: Fliser på betonggulv og flislagte vegger.

Tekniske installasjoner:
- Vann: Vannledninger i rør-i-rør-system med fordelerstokker plassert i bod i underetasjen.
- Avløp: Avløpsrør i plast.
- Hovedstoppekran: Plassert i bod i underetasjen.
- Vann/avløpstilknytning: Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
- Varmtvannsbereder: Ca. 300 liters bereder fra 1996, plassert i bod i underetasjen og med fast strømtilkobling.
- Ventilasjon: Friskluft via spalteventiler i vinduene. Mekanisk avtrekk fra våtrom og luftespalter under dører til våtrom.
- Kjøkkenventilasjon: Ventilator integrert i platetoppen med avtrekk gjennom yttervegg.
- WC: Mekanisk avtrekk i himling. Det er registrert begrenset avtrekk og behov for rensing av avtrekksventilen.
- Oppvarming: Luft-til-luft-varmepumpe i stuen samt elektrisk oppvarming for øvrig.
- Gulvvarme: Ifølge eier er det elektrisk gulvvarme i hall og begge bad.
- Ildsteder: Peisovn med glassdør i hall i underetasjen og peisovn med glassdør i stuen i 1. etasje.
- Elektrisk anlegg: Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater er plassert i bod i underetasjen. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene.
- Dokumentasjon elektro: Det foreligger samsvarserklæring fra Robust Elektro AS for arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, blant annet platetopp, avtrekksvifte og nye kurser. Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle deler av det elektriske anlegget.
- Kjøkken: Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
- Våtrom: Badene har dusj, servant og klosett. Badet i 2. etasje har også opplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har plastsluk og opplegg for vaskemaskin.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Ventilasjon – WC, 1. etasje:
- Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling og luftespalte under dør.
- Avvik: Utilstrekkelig avtrekk. Avtrekksventil har behov for rengjøring.
- Tiltak: Rense avtrekksventil og kontrollere at ventilasjonen fungerer tilfredsstillende.

2. Drenering:
- Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring ble fornyet i 2023.
- Avvik: Målt fukt i bunnsvill på 26,3 %. Hull/rift i grunnmursplast med risiko for fukt-, sopp- og råteskader.
- Tiltak: Utbedre skadet grunnmursplast og undersøke årsaken til forhøyet fukt. Videre oppfølging anbefales.

3. Yttervegger:
- Beskrivelse: Grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk.
- Avvik: Riss og sprekker i murpuss/fasadetegl med risiko for fuktinntrengning og frostsprengning.
- Tiltak: Sprekkene bør undersøkes og utbedres for å hindre videre skade og fuktinntrengning.

4. Utvendig kledning:
- Beskrivelse: Stående malt trepanel med luftespalte.
- Avvik: Manglende musesperre og for liten avstand ved vannbrett. Økt risiko for skader og fukt.
- Tiltak: Montere musesperre og utbedre avstand/utførelse ved vannbrett.

5. Takkonstruksjon:
- Beskrivelse: Halvvalmet trekonstruksjon med krypeloft.
- Avvik: Manglende synlig lufting og enkelte eldre fuktmerker.
- Tiltak: Kontrollere lufting og følge med på fuktmerkene for eventuelle endringer.

6. Taktekking og membraner:
- Beskrivelse: Yttertak tekket med takstein.
- Avvik: Mose og begroing. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, med økt risiko for lekkasje.
- Tiltak: Rengjøre taket og følge tilstanden jevnlig. Utskifting må påregnes på sikt.

7. Utvendig beslag:
- Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.
- Avvik: Manglende snøfangere. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

- Tiltak: Montering av snøfangere bør vurderes. Takrenner og nedløp bør kontrolleres og skiftes ved behov.

8. Ytterdører:
- Beskrivelse: Isolerte ytterdører med glassfelt samt verandadør.
- Avvik: Eldre dører med redusert funksjon og økt varmetap.
- Tiltak: Vedlikehold og justering bør utføres. Utskifting må vurderes på sikt.

9. Vinduer:
- Beskrivelse: Tolags isolerglass fra byggeår.
- Avvik: Råte nederst på flere sprosser. Eldre vinduer med høyere varmetap.
- Tiltak: Råteskader bør utbedres. Utskifting av vinduer må vurderes på sikt.

10. Innvendige dører:
- Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.
- Avvik: Svelling nederst på dørblad i underetasjen samt generell alder og slitasje.
- Tiltak: Skadet dørblad bør utbedres eller skiftes ved behov.

11. Balkonger og terrasser:
- Beskrivelse: Verandaer i trekonstruksjon med terrassebord og rekkverk i metall.
- Avvik: Sprekker i terrassebord, malingsavflassing, løse bord og generelt slitte overflater.
- Tiltak: Løse/skadde bord bør festes eller skiftes. Overflater bør vedlikeholdes og males/behandles.

12. Gulv på grunn:
- Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn, kontrollert i hall og soverom.
- Avvik: Skjevhet i hall på ca. 20 mm over 2 meter.
- Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig dersom forholdet fungerer som ønsket. Avretting kan vurderes ved oppussing.

13. Pipe, feieluker og ildsted:
- Beskrivelse: Elementpipe, pusset og malt.
- Avvik: TG2 som følge av alder.
- Tiltak: Jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle tiltak vurderes etter nærmere kontroll.

14. Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Beskrivelse: Avløpsrør i plast og vannrør som rør-i-rør-system.
- Avvik: Fordelerstokk mangler overløp til rom med sluk, noe som gir risiko for vannskade ved lekkasje.
- Tiltak: Etablere sikker avledning av eventuelt lekkasjevann til rom med sluk.

15. Varmtvannsbereder:
- Beskrivelse: Ca. 300 liters varmtvannsbereder fra 1996.
- Avvik: Berederen har passert anbefalt brukstid og mangler overløp til rom med sluk. Økt risiko for lekkasje.
- Tiltak: Utskifting av berederen bør påregnes. Det bør samtidig etableres tilfredsstillende lekkasjesikring/avløp.

16. Etasjeskiller:
- Beskrivelse: Trebjelkelag mellom etasjene.
- Avvik: Skjevhet i soverom i 2. etasje på ca. 11 mm over 2 meter.
- Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak nødvendig dersom forholdet ikke medfører funksjonelle problemer. Avretting kan vurderes ved oppussing.

17. Kjøkkeninnredning – tekjøkken i vaskerom:
- Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate.
- Avvik: TG2 på grunn av alder og normal bruksslitasje.
- Tiltak: Normalt vedlikehold. Utskifting kan vurderes etter behov.

18. Overflater på innvendige gulv:
-Beskrivelse: Flislagte gulv i hall, trapperom og WC-rom.
- Avvik: Bom/hulromslyd under enkelte fliser samt sprekker i flis/fuge ved ytterdør.
- Tiltak: Løse/skadde fliser og fuger bør undersøkes og utbedres for å hindre videre skade.

Bygningsdeler som har fått TG3:
1. Bad – underetasje:
- Beskrivelse: Bad fra byggeår med fliser på betong, dusjkabinett, servant og gulvstående klosett.
- Avvik: Løse gulvfliser, motfall mot sluk og våtrommet har oppnådd forventet levetid. Badet vurderes å ha behov for totalrenovering.
- Tiltak: Totalrenovering av badet må påregnes, herunder etablering av nytt tettesjikt, fall mot sluk og nye overflater/installasjoner.
- Kostnadsestimat: 300 000–400 000 kr.

2. Vaskerom – underetasje:
- Beskrivelse: Vaskerom fra byggeår med fliser på betong, plastsluk og enkel innredning.
- Avvik: Løse gulvfliser, motfall mot sluk og våtrommet har oppnådd forventet levetid. Vaskerommet vurderes å ha behov for totalrenovering.
- Tiltak: Totalrenovering må påregnes, med nytt tettesjikt, korrekt fall mot sluk og nødvendige overflater/installasjoner.
- Kostnadsestimat: 200 000–300 000 kr.

3. Bad – 2. etasje:
- Beskrivelse: Bad fra byggeår med fliser, dusj, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.
- Avvik: Bom/hulrom under fliser, sprekkdannelser og våtrommet har oppnådd forventet levetid. Badet vurderes å ha behov for totalrenovering.
- Tiltak: Totalrenovering av badet må påregnes, inkludert nye overflater, tettesjikt og øvrige våtromsløsninger.
- Kostnadsestimat: 300 000–400 000 kr.

4. Rom under terreng:
- Beskrivelse: Underetasjen har innredede rom med utforede vegger mot terreng.
- Avvik: Det er målt fukt i bunnsvill på 26,3 %, med risiko for sopp- og råteskader. Omfanget er ikke fullt ut avklart.

- Tiltak: Det anbefales videre undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang. Fuktpåvirket treverk og konstruksjoner kan måtte åpnes, fjernes og erstattes.
- Kostnadsestimat: 100 000–200 000 kr.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
1. Fundamenter:
- Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold ikke kjent/undersøkt.
- Avvik: Tilstandsvurdering ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

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

Parkering
Det er dobbelt garasje på eiendommen. Med mulighet for elbillader.

Modernisering og påkostninger
Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i senere tid:
2026: Kjøkkenet ble rehabilitert med ny kjøkkeninnredning, nye hvitevarer samt nye gulv- og veggoverflater.
2023: Det ble utført full drenering rundt boligen. Arbeidet ble utført av NE Byggentreprenør som en forsikringssak.
2023: Stuen ble rehabilitert med nye gulv-, vegg- og takoverflater, samt montering av ny peisovn.
2023: Veggoverflatene på hovedsoverommet i 2. etasje ble pusset og malt.
2023: Innvendige boder ble rehabilitert.
2020: Garasjeporten ble skiftet ut.
2018: Boligen ble malt utvendig, og råteskadet kledning ble skiftet ut ved behov.
Ukjent år: Innvendige dører i 1. og 2. etasje ble skiftet ut.
Ukjent år: Overflatene på soverommene i underetasjen ble rehabilitert.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier?
- 13. november 1996.

Selges eiendommen som et dødsbo?
- Nei.

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
- 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: 7113391.
- Forsikret i: Tryg.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nesson Byggentreprenør As Utført 19/8-2003

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: Robust Elektro As 14/11-2025

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)
- Ja.
Beskriv: Uværet Hans førte til fukt i kjeller som er reparert pluss drenering.

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?
- Ja.
Beskriv: Det skal bygges sykkelvei langs eiendommens vestside langs Sørkedalsveien

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?
- Ja.
Beskriv: Det er en servitutt som tillater naboene å gå på sti langs nabogjerdet pluss ha avfallsdunk på området ved porten ut på Sørkedalsveien.

Bygningssakkyndig
Stian Hedels

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
- Alle hvitevarer på kjøkkenet. I underetasjen; tørketrommel, vaskemaskin, mikrobølgeovn, 2 fryse og kjøleskap.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
- Vaskemaskin i 2. etasje på badet.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Fastmonterte gjenstander som ikke følger med boligen:
- Taklyset i stua over spisebordet.

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

installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
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 oppvarmes via elektrisitet, varmepumpe og ved.

Informasjon om strømforbruk
Boligen har et opplyst årlig strømforbruk på ca. 28 000 kWh, med en strømkostnad på ca. kr 14 000 forrige år. Det er inngått Norgespris-avtale, som ble aktivert 04.01.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 30 345,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for Sørkedalsveien 289A er for 2026 oppgitt til kr 30 345,95. I tillegg kommer eiendomsskatt på kr 6 348, slik at samlet estimert årlig kostnad utgjør kr 36 693,95.

De kommunale avgiftene består av:

Vann- og avløpsgebyr: kr 21 148,64
Renovasjonsgebyr: kr 8 960,31
Feie- og tilsynsgebyr: kr 237
Eiendomsskatt: kr 6 348

Samlede avgifter og eiendomsskatt er dermed estimert til kr 36 693,95 per år. Oslo kommune presiserer at beløpene er estimater, og at ufakturerte terminer kan være stipulerte frem til endelig fakturering.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres normalt over fire terminer med forfall i mars, mai, august og oktober. På tidspunktet rapporten ble utstedt forelå det ingen forfalte beløp på eiendommen.

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

- Årlig bygningsforsikring fra Tryg kr 11.283,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra GlobalConnect kr 699,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 6 348,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
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.

Forsikring
Trygg
Polisenr: 7113391

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 580 kvm (Eiertomt)
Tomten er en eiet tomt på 581 m², registrert som gnr. 27, bnr. 2642. Eiendommen består av én teig og ble opprettet 05.10.1995.

Tomten er bebygget og har en i hovedsak romslig og forholdsvis regulær utforming, med utearealer rundt bebyggelsen. Matrikkelkartet viser eiendommens avgrensning og plassering av eksisterende bebyggelse på tomten.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik Eiendomsmegling.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sørkedalsveien 289A har en attraktiv beliggenhet på Bogstad/Voksen, i et veletablert og familievennlig område hvor nærheten til marka kombineres med kort vei til skoler, servicetilbud og kollektivtransport. Her bor man tilbaketrukket fra den tetteste bybebyggelsen, samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig. Nabolagsprofilen trekker særlig frem området som velegnet for familier med barn, etablerere og husdyreiere, og de lokalkjente vurderer både trygheten og skolekvaliteten svært høyt.

En av beliggenhetens største kvaliteter er den umiddelbare nærheten til skog og mark. Nabolagsprofilen gir turmulighetene en score på hele 98/100, samtidig som området beskrives med lite støy. Her ligger forholdene svært godt til rette for en aktiv hverdag, enten man foretrekker løping, sykling, ski eller rolige turer i grønne omgivelser.

Fra boligen er det flotte turmuligheter til blant annet Strømsdammen, Bogstadvannet og Tryvannsstua. Vinterstid kan skituren nærmest starte ved utgangsdøren, med mulighet for å gå over Voksenjordet, krysse Ankerveien og fortsette via Bogstad Camping og langs Wyllerløypa videre mot Tryvannsstua og Kikut. Om sommeren byr Sørkedalen på svært gode sykkelmuligheter, blant annet videre innover mot Heggelivann, Kikut, Langlia og Sandungen. Det finnes også flere fine turveier og stier opp mot Holmenkollen gjennom de omkringliggende villaområdene.

Kort vei unna ligger Bogstadvannet, et populært rekreasjonsområde med stor sandstrand, gressletter og badebrygger. Om sommeren byr området på bading, soling og friluftsliv, mens nærområdene også er populære for ski og vinteraktiviteter. Herfra er veien kort videre inn i Sørkedalen og marka, med et omfattende nett av tur- og skiløyper året rundt.

I nærområdet finner man også historiske Bogstad gård, omgitt av kulturlandskap og park ved Bogstadvannet. Gården har blant annet besøksgård med dyr og er et hyggelig utfluktsmål for både små og store. For den golfinteresserte ligger dessuten Oslo Golfklubbs bane vakkert til ved Bogstadvannet.

Beliggenheten er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier. Bogstad skole ligger ca. 500 meter fra boligen, rundt åtte minutters gange, og det finnes en rekke barnehager innen kort kjøreavstand, blant annet Kanvas-barnehager og Fossekallen. I tillegg byr nærområdet på grøntområder og aktivitetstilbud som gjør det enkelt å kombinere familieliv med en aktiv fritid.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres hos Kiwi, som ligger ca. 350 meter unna. For et bredere servicetilbud ligger Røa Senter og Røa Torg ca. 1,6 km fra boligen. Her finner man et godt utvalg av butikker og tjenester, blant annet kaféer og bakerier, Vinmonopol, bokhandel, apotek, helsekost, treningssenter, svømmehall, spisesteder samt tilbud innen helse, velvære og øvrige servicetjenester.

Også kollektivtilbudet er godt. Bussholdeplassen Peder Ankers plass ligger kun ca. 3–4 minutters gange fra boligen. Selger opplyser at bussene på dagtid går omtrent hvert syvende minutt, mens det på kveldstid normalt er avganger omtrent hvert kvarter. Dette gjør det enkelt å komme seg videre mot Røa og øvrige deler av Oslo.

Dette er med andre ord en beliggenhet for deg som ønsker marka og et aktivt friluftsliv nærmest rett utenfor døren, kombinert med gode oppvekstvilkår, skoler, servicetilbud og gode forbindelser til resten av byen.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig kommunikasjon:
- Peder Ankers plass: ca. 200 m / 3 min – busslinje 41, 42 og 42N
- Ekraveien T-banestasjon: ca. 1,3 km / 17 min – linje 2
- Sollerud: ca. 4,5 km / 9 min – trikk linje 13
- Lysaker stasjon: ca. 6,3 km / 11 min – flere tog- og bussforbindelser
- Oslo S: ca. 12,9 km / 20 min

De vanligste transportmidlene i området er bil, tog/T-bane og sykkel.
Området har dermed gode forbindelser både mot Røa og videre inn mot Oslo sentrum, samtidig som bil gir enkel adkomst til øvrige deler av byen.

Skoler og barnehager
Skoler:
Bogstad skole (1.–7. trinn): ca. 8 minutters gange.
Voksen skole (1.–7. trinn): ca. 17 minutters gange.
Grindbakken skole (1.–7. trinn): ca. 24 minutters gange.
Hovseter skole (8.–10. trinn): ca. 24 minutters gange.
Midtstuen skole (8.–10. trinn): ca. 6 min med bil.
Persbråten videregående skole: ca. 5 min med bil.
Ullern videregående skole: ca. 11 min med bil.

Barnehager:
- Fossekallen barnehage: ca. 10 minutters gange.
- Montessoribarnehagen Solsikken: ca. 14 minutters gange.
- Mølleplassen spesialbarnehage: ca. 14 minutters gange.

Sport og fritid:
- Bogstad skole/idrettsområde: ca. 8 min.
- Gravdalsveien balløkke: ca. 12 min.
- EVO Røa: ca. 18 min..
- SATS Røa Trening & Bad: ca. 23 min.

Bogstadvannet med badestrand, gressletter og badebrygger. Kort vei til Bogstad gård og omkringliggende kulturlandskap. Oslo Golfklubb ved Bogstadvannet

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattester / midlertidig brukstillatelse
Det foreligger vedlagte ferdigattester knyttet til eldre byggesaker for eiendommen. Dokumentene er i kommunens arkiv merket med Sørkedalsveien 301, parsell A, men er fremlagt i forbindelse med Sørkedalsveien 289A. Det anbefales at megler/kjøper ser dokumentene i sammenheng med øvrige eiendomsopplysninger og matrikkelhistorikk.

Det foreligger ferdigattest datert 26.05.1997 for nybygg bolig. Ferdigattesten gjelder arbeidssted 027/0002 Sørkedalsveien 301, byggherre Woxen, Johs., og arbeidets art er angitt som «NYBYGG – BOLIG». Det fremgår av ferdigattesten at byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn, og at ferdigattesten er gitt på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forholdene det er gitt approbasjon for, samt opparbeidelse av tomten.

Det foreligger også ferdigattest datert 27.06.1997 for nybygg garasje. Ferdigattesten gjelder samme arbeidssted, 027/0002 Sørkedalsveien 301, parsell A, med arbeidets art angitt som «NYBYGG – GARASJE». Av ferdigattesten fremgår det at det ved ferdigbesiktigelse av arbeidene ikke ble funnet noe lovstridig. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forholdene det er gitt approbasjon for.

De vedlagte tegningene viser henholdsvis boligens plan, snitt og fasader, samt garasjens plan, snitt og fasader. Tegningen for boligen viser blant annet planløsning over flere etasjer og fasadetegninger, mens garasjetegningen viser en garasje med plan, typisk snitt og fasader.
Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse blant de vedlagte dokumentene. De dokumentene som er fremlagt, er ferdigattester. Ferdigattest innebærer at kommunen på tidspunktet for utstedelsen anså de omsøkte arbeidene som ferdigstilt i tråd med den godkjenningen som var gitt. Ferdigattestene gjelder imidlertid kun de tiltakene og bygningsmessige forholdene som fremgår av de aktuelle byggesakene, og er ikke en garanti for at senere endringer, bruksendringer eller arbeider på eiendommen er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra Sørkedalsveien/Peder Ankers plass-området. Vann og avløp antas tilknyttet offentlig ledningsnett, i henhold til kommunale opplysninger. Det gjøres oppmerksom på at private stikkledninger fra eiendommen og frem til offentlig ledningsnett normalt er eiers/sameiets ansvar.

Regulerings- og arealplaner
Regulerings- og arealplaner
Eiendommen Sørkedalsveien 289A, gnr. 27, bnr. 2642, omfattes av reguleringsplan S-2417 – Reguleringsplan for friområde, spesialområde bevaring, tomt for gravkapell/kirke, boligområde, parsellhager m.m. 27/2, 1327, 1328 m.fl. Voksen, vedtatt 27.09.1979. Planen er vedtatt av Miljøverndepartementet etter bygningsloven av 1965. Det fremgår av dokumentasjonen at S-2417 ikke har egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Reguleringskartet viser at eiendommen/området er omfattet av reguleringsformål knyttet til bolig med tilhørende anlegg/boligbebyggelse, samt omkringliggende formål som blant annet friområde/park, turvei/skiløype, offentlig kjørevei/veigrunn, fortau, gang-/sykkelvei, felles avkjørsel, annet veiareal og spesialområde bevaring. Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2, det vil si bakkenivå.

Området berøres av vedtatt detaljregulering S-4902 for gang-/sykkelvei mellom Røa kirke og Peder Ankers plass. Planen omfatter arealer langs Sørkedalsveien og i tilknytning til eiendommen. Interessenter bør gjøre seg kjent med reguleringskartet, reguleringsbestemmelsene og eventuelle prosjekttegninger, da planen kan ha betydning for utearealer, adkomst, veigrunn, frisikt, eventuell etablering av gjerde og fremtidige tiltak i området.

Gjerde langs eiendommer ved Sørkedalsveien:
Det er opplyst at det etter planen skal etableres gjerde langs flere av eiendommene på strekningen ved Sørkedalsveien 289A, jf. prosjektets beskrivelse av tiltaket og tilhørende C-tegninger. I situasjonsplanen er kun gjerdet ved Voksen gård vist, mens øvrige planlagte gjerder fremgår av mer detaljerte prosjekttegninger. Det foreligger per i dag ikke nærmere avklart informasjon om konkret utforming eller plassering av eventuelt gjerde ved Sørkedalsveien 289A. Dette vil avhenge av hva som er eller blir avtalt med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), og må eventuelt avklares nærmere med EBY eller prosjektleder i Bymiljøetaten.

Eiendommen omfattes videre av Kommuneplanen 2015–2030, vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015.
Kommuneplankartet viser området som bebyggelse og

anlegg – eksisterende, med grønnstruktur/friområder i nærområdet. Kartet viser også hensynssoner i området, herunder blant annet H320_2 – elveflom langs grøntdrag/bekkedrag øst for eiendommen. Reguleringskartet viser også at gjeldende kommunedelplan for kartutsnittet er KDP-17 – Kommunedelplan for torg og møteplasser. Dette er en temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone.

Hensynssoner / særlige forhold
Eiendommen/området berøres av følgende registrerte forhold:

Spesialområde bevaring / bevaring kulturmiljø
Reguleringskartet viser spesialområde bevaring i området. Reguleringsplan S-4902 har også hensynssone for bevaring kulturmiljø. Bestemmelsene til S-4902 angir at kulturmiljø innenfor hensynssonen skal bevares. Bevaringsområdet skal verne trærne og rabatten de står i, inkludert den gamle steinmuren opp mot Peder Ankers plass. Ved tiltak etter reguleringsplanen stilles det krav til blant annet koordinatfesting av trær/stubber, arkeologisk undersøkelse av murrester/voller som fjernes, samt foreleggelse av skjøtselsplan for Byantikvaren og Bymiljøetaten.
Gang-/sykkelvei langs Sørkedalsveien
Området berøres av vedtatt detaljregulering S-4902 for gang-/sykkelvei mellom Røa kirke og Peder Ankers plass. Planen omfatter arealer langs Sørkedalsveien og i tilknytning til eiendommen. Interessenter bør gjøre seg kjent med reguleringskartet og bestemmelsene, da planen kan ha betydning for utearealer, adkomst, veigrunn, frisikt og fremtidige tiltak i området.
Naturmangfold innenfor kartutsnittet
Reguleringskartet opplyser at det er registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet. Oslo kommune opplyser at dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Dette kan få betydning ved bygge- eller deletiltak.
H320_2 – Elveflom
Kommuneplankartet viser faresone H320_2 – elveflom i området øst for eiendommen, langs grøntdrag/bekkedrag. Eventuell betydning for eiendommen må vurderes konkret ved tiltak, særlig dersom tiltaket ligger i eller nær faresonen.
Frisikt / sikringssoner
Reguleringsplan S-4902 angir sikringssoner/frisikt i forbindelse med vei og adkomst. Dette kan få betydning for tiltak nær avkjørsler, gang-/sykkelvei og veiarealer.

Området ligger i randsonen mot større grønt- og friområder, med turvei/skiløype og grønnstruktur i nærområdet. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende reguleringsplaner, kommuneplan, hensynssoner, naturmangfold, flomfare, frisikt, veiformål og eventuelle begrensninger knyttet til bevaring og fremtidige tiltak.

Registrerte plan-/byggesaker i nærområdet
Det er registrert flere plan- og byggesaker i nærområdet, blant annet:

Opphevelse av reguleringsplan for "ny Sørkedalsvei" – delplan 2, strekningen Ankerveien–Voksen skole
Saksnummer: 201414084.
Sakstype: Reguleringssak.
Nils Collett Vogts vei 80
Oppføring av levegg.
Saksnummer: 201405838.
Status: Tillatelse gitt.
Olav Aukrusts vei 58 C
Riving av inngangsparti og oppføring av nytt inngangsparti.
Saksnummer: 202209412.
Status: Rammetillatelse gitt.
Nils Collett Vogts vei 70 B
Fasadeendringer enebolig.
Saksnummer: 202312501.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Nils Collett Vogts vei 70 A
Bruksendring av deler av kjeller til bolig.
Saksnummer: 202553951.
Status: Mottatt søknad.

For fullstendig og oppdatert informasjon om plan- og byggesaker i området anbefales interessenter å søke i Oslo kommunes Planinnsyn og Saksinnsyn på adresse, gnr./bnr. eller saksnummer. Oslo kommune opplyser at Saksinnsyn inneholder dokumentasjon fra byggesaker, plansaker, eiendomssaker og heissaker, og at man kan søke på adresse, saksnummer eller gårds- og bruksnummer.

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

301/27/2642:
05.10.1995 - Dokumentnr: 55086 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2643
Bruksrett til gangvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

05.10.1995 - Dokumentnr: 55078 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2

05.10.1995 - Dokumentnr: 55086 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:2
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1995 - Dokumentnr: 55086 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2644
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

05.10.1995 - Dokumentnr: 55086 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2643
Bruksrett til gangvei
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 83 940,-
Grunnpakke Hus kr. 14 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- kr. 4 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Utlegg foto kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 162 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2026

Ansvarlig megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sørkedalsveien 289A

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	392 elever, 22 klasser	8 min, 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	17 min, 1.4 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	531 elever, 22 klasser	24 min, 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	24 min, 1.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	6 min, 3.5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min, 2.2 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min, 5 km

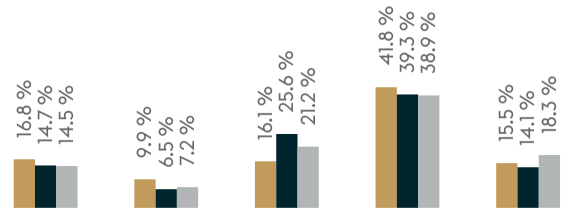
Offentlig transport

Peder Ankers plass	Linje 41, 42, 42N	3 min, 0.2 km
Ekraveien	Linje 2	17 min, 1.3 km
Sollerud	Linje 13	9 min, 4.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min, 6.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min, 12.9 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år)	27 barn	10 min, 0.7 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	10 barn	14 min, 1 km
Mølleplassen spesialbarnehage ...	10 barn	14 min, 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogstad/Voksen	1 717	718
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 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

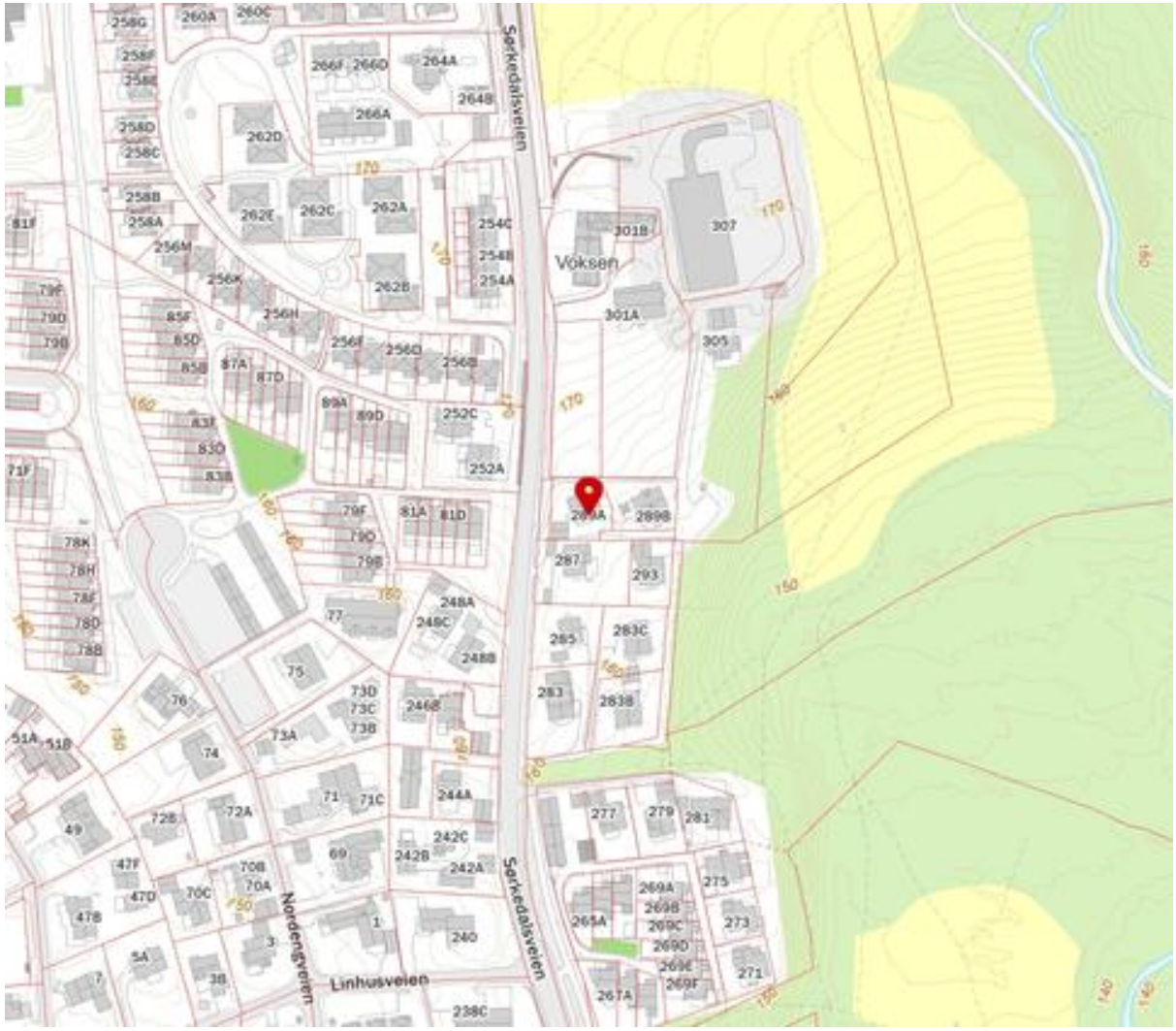
Sport

Bogstad skole	8 min
Gravdalsveien balløkke	12 min
EVO Røa	18 min
SATS Røa Trening&Bad	23 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erik Ove Løftingsbakken	9578-5995-4-727747	2026-06-30 09:02:09

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
30. juni 2026

Oppdragsnummer
14-0372/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 289A, 0754 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Erik Løftingsbakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. november 1996

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: 7113391
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nesson Byggentreprenør As Utført 19/8-2003

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: Robust Elektro As 14/11-2025

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?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg var første eier.

---

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

Eventuell kommentar: Det er gjort radonmåling i nabohuset 30 meter unna. Intet påvist.

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)

Ja

Beskriv: Uværet Hans førte til fukt i kjeller som er reparert pluss drenering.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Det skal bygges sykkelvei langs eiendommens vestside langs Sørkedalsveien.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn biltrafikk i Sørkedalsveien. Dette høres knapt inni huset.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en servitutt som tillater naboene å gå på sti langs nabogjerdet pluss ha avfallsdunk på området ved porten ut på Sørkedalsveien.

---

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: 14-0372/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Erik Ove Løftingsbakken	**2026-06-30**

Identifikasjon

Erik Ove Løftingsbakken

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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SØRKEDALSVEIEN 289A, 0301 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 2642 0301 Oslo kommune.
Enebolig

Dato befaring:	16/06/2026
Utskriftsdato:	21/08/2026
Oppdragsnummer:	99718
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Frittstående dobbel garasje.

Standard

Boligen er alminnelig godt vedlikeholdt med normal og noe standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- 2026: Kjøkkenet ble rehabilitert med ny kjøkkeninnredning, hvitevarer samt nye gulv- og veggoverflater.
- 2023: Det ble utført full drenering rundt boligen, utført av NE byggentreprenør (utført som forsikringssak).
- 2023: Stuen ble rehabilitert med nye gulv-, vegg- og takoverflater samt montering av ny peisovn.
- 2023: Veggoverflatene i hovedsoverommet i 2. etasje ble pusset og malt.
- 2023: Innvendige boder ble rehabilitert.
- Ukjent år: Innvendige dører i 1. og 2. etasje ble skiftet ut.
- Ukjent år: Overflater i soverom i underetasjen ble rehabilitert.
- 2020: Garasjeporten ble skiftet ut.
- 2018: Boligen ble malt utvendig, og råteskadet kledning ble skiftet ved behov.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1996, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Ventilasjon (Wc / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Vaskerom / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 300 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 300 000 – 400 000,-*
- Rom under terreng – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 900 000 – 1 300 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Erik Ove Løftingsbakken
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Erik Ove Løftingsbakken ,Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 27 Bnr: 2642
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	580.7 m²
Hjemmelshaver:	Erik Ove Løftingsbakken
Adresse:	Sørkedalsveien 289A, 0301 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	16/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	30/06/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 30.06.2026 er mottatt.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	15/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	16/06/2026		Godkjente byggetegninger er fremvist.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1996

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	84	0	0	26
1. etasje	89	0	0	32
2. etasje	54	0	0	3
Sum bolig:	227	0	0	61
Sum BRA:	227			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Hall, Gang, To soverom, Tre boder		
1. etasje	Wc, Trapperom, Kjøkken, Stue		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom, To boder		

Kommentar areal

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	1997

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	30	0	0
Sum bolig:	0	30	0	0
Sum BRA:	30			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon/faktura på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Sluttrapport på drenering fra NE Byggentreprenør AS
- Samsvarserklæring tilknyttet oppussing av kjøkken (1.etasje), utført av Robust Elektro AS.
- Faktura fra rørlegger tilknyttet oppussing av kjøkken (1.etasje), utført av Slaatto rør AS.
- Montere nytt kjøkkeninnredning, utført av Bygg Service Slawomir Stainislaw Chrapusta.

Øvrig dokumentasjon er ikke fremvist av selger.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring. TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2023. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i følgende rom: 2 stk boder. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 26,3 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. Utvendig fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten. TG 2 er gitt gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av skrånende jordmasser/gress, blomsterbed, belegningsstein og hellebelagt.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er observert riss- og sprekkdannelser i murpuss/fasadetegl ved ett hushjørne. Sprekkene medfører risiko for fuktinntrengning og frostsprengning, noe som over tid kan føre til ytterligere nedbrytning av fasadematerialene. Utbedring og videre oppfølging anbefales. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold tilknyttet riss- og sprekkdannelser i murpuss/fasadetegl. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående malt trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	halvvalmet tak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling og luker i knevegger.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Begrenset mulighet for besiktigelse av krypeloft (knevegger) på grunn av lagrede gjenstander. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier under befaringstidspunktet. Eier opplyser om at fuktmerkene er av eldre dato og at det ikke har vært lekkasje i eieren eiertid. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er observert mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken og med utkast på tomten. Det er montert takstige til pipen på yttertaket. Øvrige beslag i metall.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2. TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår. 2. etasje: Verandadør med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Isolert ytterdør med glassfelt.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe råte nederst på flere sprosser tilknyttet vinduene. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: Profilerte innvendige dører. 1. etasje: Tofløyet dør med glassfelt mellom trapperom og stue. Profilerte innvendige dører for øvrig. Loft: Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: Profilert innvendig dør mot bad.
Tilstandsvurdering:	Det er observert svelling i bunn av dørblad. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra soverom (2.etasje), ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon. Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue og terreng, ca. 32 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i metallkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Sprekkdannelser i terrassebord, malingsavflassing av rekkverk (2.etasje) og enkelte løse terrassebord, TG 2 er gitt på bakgrunn av generelt slitte overflater. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 90 cm på veranda (2.etasje) og 86 cm på veranda (1.etasje).
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, der rekkverk skal være minimum 1,0 m over gulv. Dette medfører økt risiko for fallulykker.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: - Hall og soverom
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 20 mm i hall. Tilstandsgrad 2 er gitt da konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Underetasjen har innredet areal, som ble innredet fra byggeår. Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: Alle rom som vender ut mot terreng. Hulltaking er utført i følgende rom: 2 stk boder
Tilstandsvurdering:	Hulltaking er utført i følgende rom: 2 stk boder. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på veggens utlekting (bunnsvill) under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt 26,3 % i veggens bunnsvill. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det må påregnes videre undersøkelser og mulig fjerning av treverk (organisk materiale) mot yttervegger under terreng. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 100 000-200 000,-

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Underetasje: Pusset og malt elementpipe med feieluke i soverom (underetasje) 1.etasje: Pusset og malt elementpipe. 2.etasje: Pusset og malt elementpipe. Loft: Elementpipe.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Underetasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i hall. 1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker i bod (underetasje). Hovedstoppekran er lokalisert i bod (underetasje). Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerstokk er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer og er derfor gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 1996, montert i bod (underetasje). Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Berederen er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Ventilator i kjøkken (innebygd i platetopp) med avtrekk gjennom yttervegg. Mekanisk avtrekk med ventil i våtrom. Mekanisk avtrekksvifte montert i krypeloft (ved bad i loft). Luftespalte med lufttilførsel under dører mot våtrom. Avtrekket er funksjonstestet med papir under befaringstidspunktet.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom etasjene. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: stue og kjøkken. 2. etasje: gang.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom etasjene. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 2. etasje: soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 11 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	U-trapp med vanger, trinn og rekkverk i tre mellom etasjene.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Åpninger mellom trinn i innvendig trapper.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert at åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav. Forholdet medfører økt risiko for fall og fastklemming, spesielt for små barn. Risikoreduserende tiltak bør vurderes.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i kompositttlaminat med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp med ventilator, stekeovn med air frier, vinskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, fryseskap og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Epoq kjøkkeninnredning fra 2026.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Tekjøkken montert i vaskerom: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Gulvbord i soverom. Gulvbelegg i to boder. Laminatgulv i en bod.
1. etasje: Enstavs parkett for øvrig.
2. etasje: Gulvbelegg i boder. Laminatgulv for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Flislagte overflater i hall og trapperom.
1. etasje: Flislagte overflater i trapperom og wc-rom.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom/hulromslyd under flere fliser. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug ved ytterdør (trapperom). TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Malt glassfiberstrie, malt trepanel, sparklet og malte plater.
1. etasje: Malt glassfiberstrie, sparklet og malte plater.
2. etasje: Malt glassfiberstrie, sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Takessplater.
Himlingshøyde ca. 2,37 m målt i hall.
1. etasje: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue.
2. etasje: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,29 m målt i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilautomater, montert i bod (underetasje). Det er montert luft til luft varmepumpe i stue (1.etasje). I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Hall og begge bad. Elektrisk oppvarming for øvrig. Samsvarserklæring signert Robust Elektro AS og datert 12.12-2025 er fremvist for følgende arbeider: Inst nytt kjøkken. Samsvarserklæring.Koble platetopp. Montere plejd styring på avtrekksvifte. Sluttkontoll og dok. Handle materiell. Komplettere kjøkken. Bytte sikringer. Feilsøke på vifte.Demontering. Røranlegg kjøkken. Trekke dobbel kurs i rør til stekeovn. Rydde.Hente matriell. Hjelpe med å trekke dobbelt i rør for ny kurs kjøkken Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Bad fra byggeår. Forventet levetid på våtrommet er oppnådd. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Bad fra byggeår med fliser på betong, sluk/avløpsrør er under dusjkabinett og er derfor ikke besiktiget, malt glassfiberstrie mot vegger, dusjkabinett, servant, gulvstående klosett og baderomsinnredning.
Tilstandsvurdering:	Det er påvist at flere gulvfliser har løsnet fra underlaget. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. Forholdet bør påregnes å utbedres. Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. TG3 er gitt på grunn av levetid på våtrommet er oppnådd og nevnte forhold, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 300 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang (under trapp) Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.
Tilstandsvurdering:	TG: 0

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerom fra byggeår. Forventet levetid på våtrommet er oppnådd. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeår med fliser på betong mot gulv, sluk i plast, malt glassfiberstrie mot veggoverflater, enkel vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Det er påvist at flere gulvfliser har løsnet fra underlaget. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. Forholdet bør påregnes å utbedres.

Det er registrert motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader.

TG3 er gitt på grunn av levetid på våtrommet er oppnådd og nevnte forhold, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag.
Prisestimatet er basert på at vaskerommet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-300 000,-

Hulltaking bad – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Det ble ikke borret et 73 mm. hull i vaskerommets tilstøtende vegg, siden veggkonstruksjonen var tilgjengelig via åpning i veggkonstruksjon ved fordelerstokker i bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG: 1

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ventilasjon – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør..

Tilstandsvurdering: Det ble registrert ikke tilfredsstillende avtrekk fra wc-rommet under befaringstidspunktet. Det må utføres rens av avtrekksventil.
TG2 er gitt på grunn av begrenset avtrekk i wc-rom.

TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår. Forventet levetid på våtrommet er oppnådd. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår med fliser på betong mot gulv, fliser mot veggoverflater, dusj på gulv med fast felt og dører i herdet glass, gulvstående klosett, servant, opplegg for vaskemaskin og baderomsinnredning.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

TG3 er gitt på grunn av levetid på våtrommet er oppnådd og nevnte forhold, forholdet medfører høy risiko for lekkasjer.
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Nevnte forhold har betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. Prisestimatet er basert på at badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 300 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble ikke borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg, siden veggkonstruksjonen var tilgjengelig via bod/krypeloft. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i lettklinkerbetong og bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Nyere leddporter med elektrisk portåpner. Strøm og belysning.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Woxen, Johs
Sørkedalsveien 301
Lambertseter

0754 OSLO

Askautrud, Erling
Postboks 94

1101 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940037830	97/29537
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	26. mai 1997

Arbeidssted : 027/0002 Sørkedalsveien 301
Byggherre : Woxen, Johs, Sørkedalsveien 301, 0754 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIG

F E R D I G A T T E S T

---

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

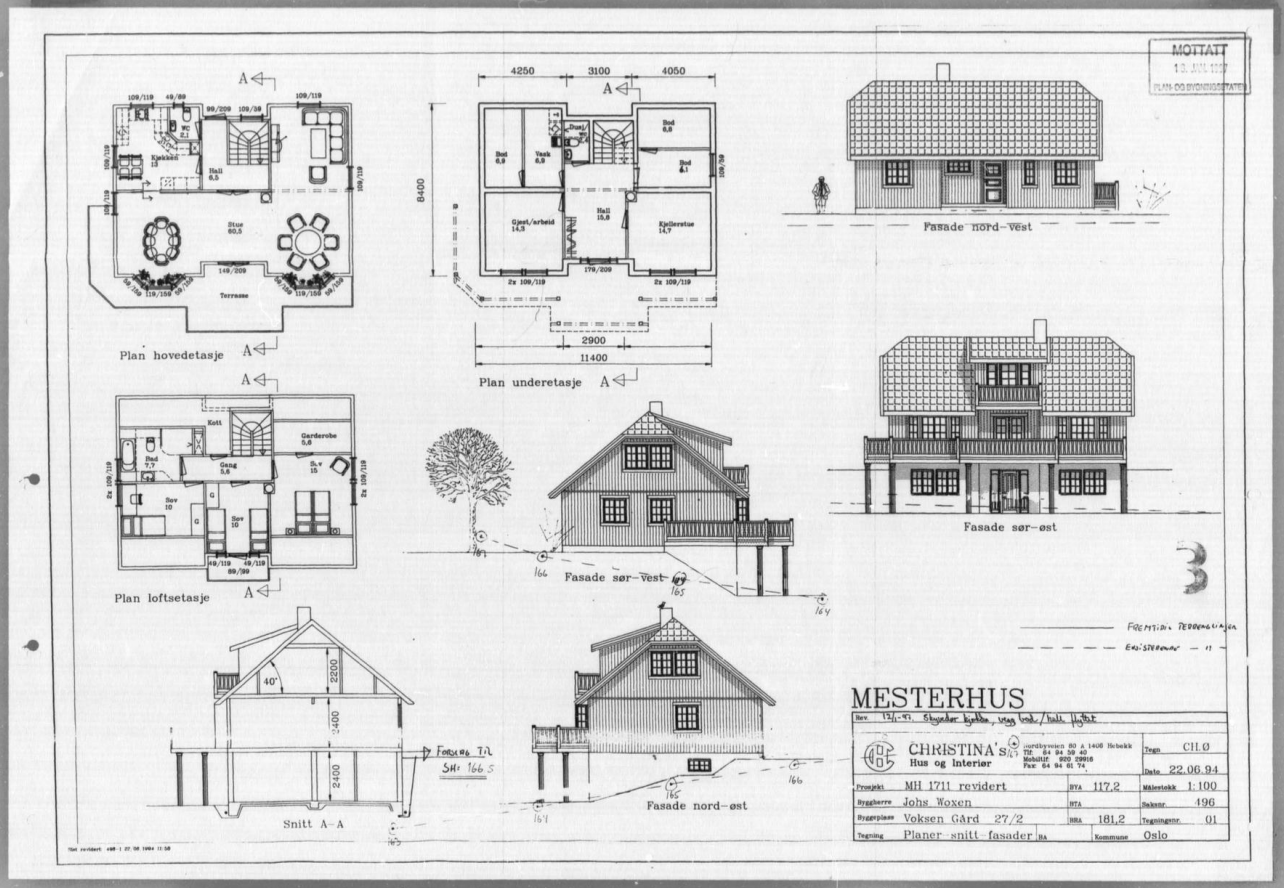
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

Øyvind Nesbakken
Ing.I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150


MOTTATT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Plan hovedetasje
Plan underetasje
Plan loftsetasje
Snitt A–A
Fasade nord–vest
Fasade sør–øst
Fasade sør–vest
Fasade nord–øst
MESTERHUS
CHRISTINA'S
Hus og interiør
Prosjekt MH 1711 revidert
Byggherre Johs Woxen
Byggeplass Voksen Gård 27/2
Tegning Planer snitt fasader
BYA 117,2
BRA 181,2
Tegn CH.Ø
Dato 22.06.94
Målestokk 1:100
Saksnr. 496
Tegningsnr. 01
Kommune Oslo
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Woxen, Johs.
Sørkedalsveien 301

0754 OSLO

Bystrøm, Dag Rune
Postboks 163

1471 SKÅRER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950027825	97/38065

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Øyvind Nesbakken	27. juni 1997

Arbeidssted : 027/0002 Sørkedalsveien 301, pars. A
Byggherre : Woxen, Johs., Sørkedalsveien 301, 0754 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - GARASJE

F E R D I G A T T E S T

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

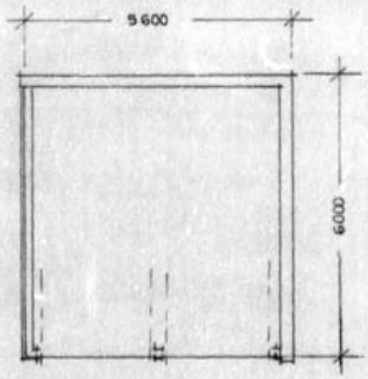
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

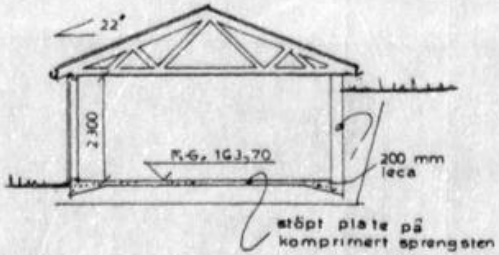
Øyvind Nesbakken
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 8.00 - 15.00. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

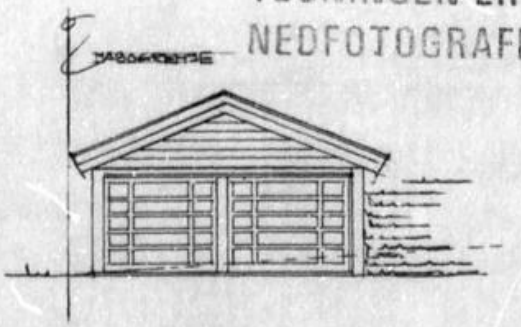
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



PLAN AV GARASJE

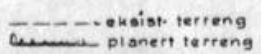


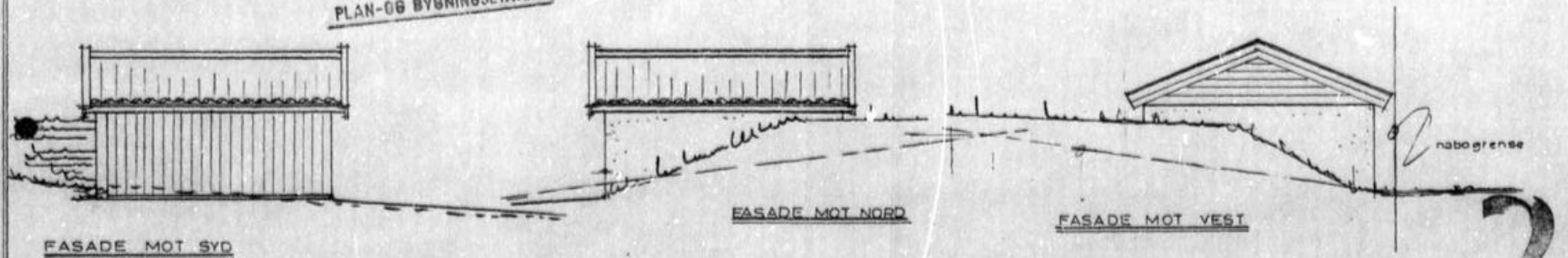
TYPISK SNITT



FASADE MOT ÖST

MOTTATT
07. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN





FASADE MOT SYD

FASADE MOT NORD

FASADE MOT VEST

REV.	REVIDERINGEN GJELDER	DATO	SIGN.
A	redusert bredde på garasje	03-08-95	tgh

VOKSEN GÅRD - PARSELL A -
ANMELDELSETEGN. FOR GARASJE
BYGGHERRE: JOHS. WOXEN

MÅL: 1:100
DATO: 27-04-95
G.NR./B.NR.
SIGN: tgh
TEGN. NR.

PLAN, SNITT OG FASADER

HOMLONG OG RAKNESTANGEN
ARKITEKTFIRMA A/S
EILERT SUNDTSGATE 17 - 0259 OSLO - TLF. (02) 43 18 87

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 17.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/2642	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 30 345,95
Eiendomsadresse:	Sørkedalsveien 289A 0754 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 348,00
Fakturamottaker:	Løftingsbakken Erik Ove Sørkedalsveien 289a 0754 OSLO		
Eiernavn:	Løftingsbakken Erik Ove	Totalt	NOK 36 693,95

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 348,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 960,31
Vann- og avløpsgebyr	21 148,64
Totale avgifter	**36 693,95**

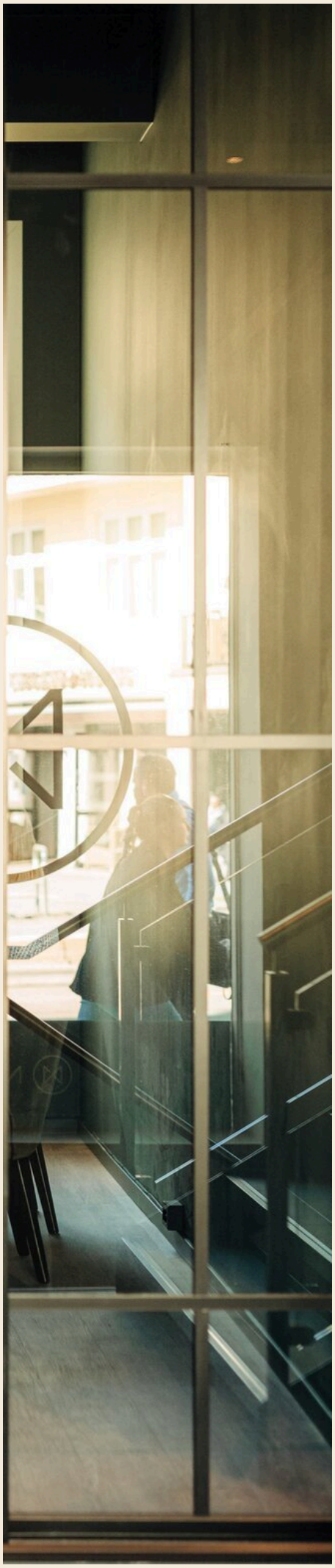
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

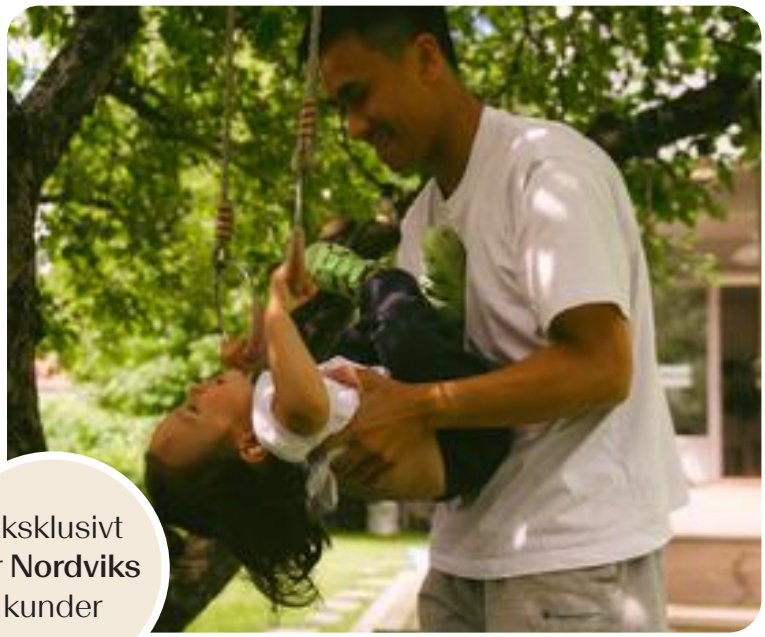


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **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: 14-0372/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørkedalsveien 289A 0754 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2642 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905