NORDVIK

Sørkedalsveien 1C

2 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Sørkedalsveien 1C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Tilstandsrapport
40	Vedlegg
44	Andre vedlegg
84	Nabolagsprofil
85	Kontaktinfo
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Bo midt på Majorstuen | Lys 3-roms med 2 soverom | Bad/WC fra 2018 | 50 m til T-banen | Stor kjellerbod

Prisantydning	**5 600 000,-**
Omkostninger	**146 960,-**
Totalpris	**5 982 895,-**
Fellesgjeld	**235 935,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 247,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

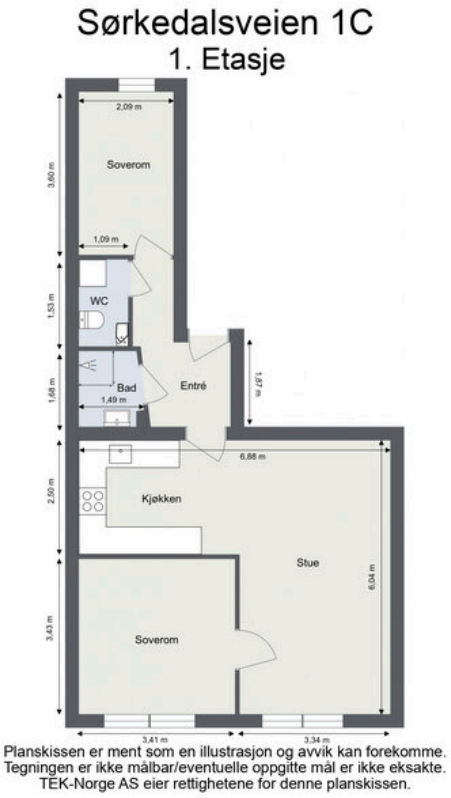
Kort fortalt

Velkommen til Sørkedalsveien 1C – en lys og tiltalende 3-roms leilighet med en svært sentral beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en praktisk planløsning med romslig stue, separat kjøkken, to soverom, bad og separat toalettrom. Store vindusflater gir gode lysforhold, og den sørvestvendte beliggenheten gir fint ettermiddags- og kveldslys. Bad og toalettrom ble rehabilitert i 2018, og alle vegger ble malt i 2024. I tillegg følger en stor kjellerbod på ca. 6 m².

-Lys og innbydende 3-roms i 2. etg
-Bad og toalettrom rehabilitert i 2018
-Nye hvitevarer på kjøkkenet fra 2024
-IN-ordning
-Sørvestvendt beliggenhet med gode lys- og solforhold
-Stor kjellerbod
-Ca. 50 meter til Majorstuen T-banestasjon
-Umiddelbar nærhet til Bogstadveien, Frognerparken og butikker

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.


































Ha en fin dag!


1C


REMA 1000
REMA 1000
Larsen Restaurant & Pub


THE OLD IRISH PUB


losseum 9
Jacob's


COLOSSEUM


BARRY'S
THE BEST WORKOUT IN THE WORLD
RUN
LIFT
FUEL
SHOP


BARRY'S
RUN
LIFT
FUE
SHO










P
09-20
(09-20)


V
Valkyrien
SENS SKOTØIMAGAZIN
HEAVEN SCENT
FFEBRENNERIET
MAANESTEN
MONIKER
MONIKER SPORT
MONIKER MAN
SABRURA STICKS & SUSHI
VINMONOPOLET
LETT


Valkyrien


Valkyrien
Kaffebrenneriet


VILLA PARADISO
forno a legna


forno a legna
VILLA

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0048/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 1C, 0363 OSLO
Gnr 38, bnr 217, snr 4 i Oslo kommune

Selgere
Brwa Anwar Hama
Lokman Hama Momand

Kjøpesum og omkostninger
5 600 000,- (Prisantydning)
235 935,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 835 935,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 870,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 960,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 960,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 982 895,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 995 895,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 66 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalettrom.
Total BRA: 60 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Solforhold
Eiendommen har en sørvestvendt beliggenhet og selger opplyser om gode sol- og lysforhold på ettermiddag og kveld, med sol fra omtrent klokken 12. Den åpne plassen foran bygningen slipper inn rikelig med naturlig lys.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
- Stue
- Kjøkken
- 2 soverom
- Bad
- Toalettrom

Leiligheten disponerer også en stor bod i kjelleren på ca. 6 kvm.

Standard
Entrè | Velkommen inn! Entréen gir et hyggelig

førsteinntrykk av boligen og har direkte adkomst til leilighetens øvrige rom. Her er det parkettgulv og malte, glatte overflater som gir et lyst og tidløst uttrykk. Entréen har en praktisk utforming med gode muligheter for oppbevaring og avhenging av yttertøy.

Stue | Stuen er boligens naturlige oppholdsrom og fremstår som lys og innbydende med store vindusflater som slipper godt med dagslys inn i rommet. Her er det god plass til både en komfortabel sofagruppe og spisebord, og rommet gir gode muligheter for å skape en hyggelig og personlig atmosfære.
Parkettgulv og malte, glatte vegg- og himlingsflater gir et helhetlig uttrykk. Stuen har en fin kombinasjon av plass, lys og fleksibilitet, og blir et naturlig samlingspunkt for både hverdagsliv og sosiale anledninger.

Kjøkken |Kjøkkenet er fra 2006 og har en klassisk og tidløs innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Innredningen gir gode arbeidsflater og rikelig med skapplass, samtidig som kjøkkenet har en hyggelig og hjemmekoselig utforming.
Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum i stål. Ovn og stekeplate ble skiftet i 2024.
Det er installert vannstoppsystem.

Bad | Moderne og tidløst bad med flislagte vegger og gulv. Det er elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med nedfelt servant, og det er etablert dusjsone med dusjvegger/dusjhjørne. Med sin praktiske utforming og tidsriktige materialbruk fremstår badet som et innbydende og funksjonelt rom for en travel hverdag.

Toalettrom | Leiligheten har i tillegg et separat toalettrom, som ble oppgradert i 2018 i forbindelse med rehabiliteringen av badet.
Rommet har flislagte gulv og vegger samt malt himling. Her er det vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk vifte sørger for ventilasjon.
Et separat toalettrom er en praktisk kvalitet i hverdagen og gir ekstra komfort både for beboerne og ved besøk.

Soverom | Hovedsoverommet er lyst og innbydende, med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, mens de malte overflatene og parkettgulvet gir rommet et rolig og behagelig uttrykk.
Rommet har gode muligheter for oppbevaring og innredning etter eget behov. Det andre soverommet er også lyst og anvendelig og kan innredes som soverom, gjesterom, hjemmekontor eller et kombinert arbeids- og oppholdsrom etter behov.

_____
Innvendige overflater |
Gulvet er parkett.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Tekniske installasjoner |
Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.
Fordelerstokker er plassert i luke i taket på bad og toalettrom. Hovedstoppekranen er plassert i luke på badet.
Enkelte deler av de innvendige vannledninger av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Innvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er vannbåren varme til radiatorer til rommmene i leiligheten.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området.
Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende moderniseringer/påkostninger:
2024: Ny ovn og stekeplate, maling av vegger i alle rom.
2018: Bad og vask/WC ble totalrenovert i regi av sameiet, i forbindelse med rør-rehabilitering: utført av Andenæs VVS ASA.
2006: Total oppussing: utført av eier før de vi kjøpte av.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2018: total renovert i regi av sameiet i forbindelse med stamrørs rehabilitering, utført av Andenæs VVS ASA.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2018: total renovert i regi av sameiet i forbindelse med stamrørs rehabilitering, utført av Andenæs VVS ASA.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2018: total renovert i regi av sameiet i forbindelse med stamrørs rehabilitering, utført av Andenæs VVS ASA.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble gjort i 2006 av eieren før de vi kjøpte av. Har ikke sett dokumentasjon fra den tiden. Så vi vet ikke.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Eier fra 2006 etablerte nytt soverom der kjøkkenet opprinnelig var.

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: Vi kjenner til at det har tidigere vært problemer med felles drenering, og fukt i kjeller som har blitt håndtert av sameiet.
Mer info fremkommer isåfall i sameiets dokumenter.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Vinduene er fra 1979 og bærer preg av det

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.
Ja
Beskriv: Ble oppdaget skadedyr (kakerlakker) i sameiet i 2015, og ble behandlet i regi av sameiet. Ingen ny hendelse etter det som vi kjenner til. - Vi har observert muse feller i kjelleren.

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

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: - Oppgraderinger av Majorstuen T-bane stasjon og i forbindelse med Fornebu banen) - Colosseum torg

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Ja
Beskriv: - Mulig prosjekt for oppgradering av vinduer har blitt diskutert tidligere. - Oppgradering/ bytte av heiser har også blitt diskutert tidligere. - Periodiske vedlikeholdet av byggets fasade nærmer seg. Nærmere informasjon fremkommer i sameiets dokumenter.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Kjøkkenviften kan være defekt og ikke fungere slik som den skal.

Bygningssakkyndig
Andreas Rinker Christoffersen

Byggemåte
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:

Leilighet i boligbygg fra 1938.
Boligen fremstår i all hovedsak med en normal standard for alderen, men har noe bruksslitasje og stedvise avvik som krever tiltak. Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte utbedringer, blant annet på eldre vinduer, slitt parkettgulv og ytterdør.
Bygningen er fra 1938 og har en alder som tilsier at ytre konstruksjoner ikke har samme isolasjonsevne og energieffektivitet som nyere boliger. Bygningsdeler og tekniske installasjoner med høyere alder, slik som vinduer fra 1979 og 1985 samt anlegg for vannbåren varme, har en naturlig alderssvekkelse og økt risiko for redusert funksjon.
Boligen har gjennomgått flere utbedringer i nyere tid, blant annet ombygging av kjøkken i 2006, samt totalrenovering av bad og oppgradering av toalettrom i 2018. Disse oppgraderingene bidrar til å heve den tekniske standarden innvendig og reduserer risikoen for alderssvakheter i våtrommene

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår 1979, samt ett på soverommet fra 1985.
Leiligheten har en eldre inngangsdør i treverk.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det er malte glatte dører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig |
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduene har også flassende maling på karm og utvendig omramming
- Ytterdører: Ytterdøren er av eldre dato og har synlig alders- og bruksslitasje, med enkelte merker og slitasje i overflatebehandlingen.

Innvendig |
- Overflater - gulv: Det er stedvise skader i parkettgulvet, med større glipper i skjøter, delaminering og enkelte gulvstaver som har reist seg noe i kantene.
- Innvendige dører: Enkelte dører tar i karm/terskel, og har noen mindre skader.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyste ved befaringen at det i 2015 ble registrert skadedyr/fuktkrevende insekt i leiligheten. Forholdet ble behandlet i regi av sameiet, og det er ifølge eier ikke observert nye forekomster siden.

Tekniske installasjoner |
- Ventilasjon: Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.
- Vannbåren varme (radiator og gulvvarme): Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er observert enkelte skadde deler, som sokkellist og enkelte deler av skroget, samt delaminering av noen kjøkkenfronter.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom: Fremlagt dokumentasjon viser deler av utførelsen, men dokumenterer ikke alle skjulte detaljer ved det vanntette sjiktet i henhold til dokumentasjonskravene i NS 3600:2025.
- Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr: Det er ikke registrert lekkasjedeteksjon som dekker vaskemaskinopplegget, og rommet har ikke sluk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget. Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider opplyst utført i 2006.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Radiatorer tilknyttet felles anlegg.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 247,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
- Felleskostnader: 2 697,90,-
- A konto oppvarming: 1 613,35,-
- Internett: 239,00,-
- Kapitalkostnader lån: 1; 1 697,21,-

Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter, a-konto oppvarming, trappevask, vaktmestertjenester, bygningsforsikring, felles strøm, forretningsførsel, betjening av andel fellesgjeld m.m.

Kommunale avgifter
inkl. i felleskostnader.

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

- Årlig bygningsforsikring inkl. i felleskostnader.
- Ingen alarm.
- Bredbånd/internett fra GlobalConnect inkl. i felelskostnader.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 854 890,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 7 419 561,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra GlobalConnect er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sørkedalsveien 1 S/E, orgnr. 983803962

Om sameiet
Sameiets navn er Sameiet Sørkedalsveien 1. Sameiet er registrert med organisasjonsnummer 983803962 og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.12.1974.

Sameiet er et kombinert sameie som i alt består av 58 seksjoner, herunder 54 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Selskapet installerte fjernvarme i 2018. Leilighetene har fått målere installert, og forbruk avregnes årlig (ISTA). Alle rør ble byttet ut i forbindelse med utskifting av avløp på bad i 2018 og 2019

Styrets mailadresse: sorkedalsvn1@styrerommet.no

I henhold til opplysninger fra styret datert 11.08.2026 er det ikke vedtatt økning av felleskostnadene, ekstraordinære innkrevinger eller større vedlikeholdsarbeider eller oppgraderinger.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 235 935,-pr. 07.08.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207676772
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%
Restsaldo 8 679 172,83
Innfrielsesdato: 30.04.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207759325
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,90%

Restsaldo 742 356,00
Innfrielsesdato: 30.03.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 20 267,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 353 102,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 88 484,-.
Det budsjetterte underskuddet må blant annet ses i sammenheng med økte budsjetterte kostnader til konsulenthonorarer sammenlignet med tidligere år.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1791125

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 266 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal for boligselskapet. At tomten er fellesareal innebærer at boligselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

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 1c ligger midt på Majorstuen, med gangavstand til alt man måtte trenge. Herfra er det kort vei til Majorstuen T-banestasjon, trikk og buss, som gir enkel tilgang til hele byen. Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger like ved, med et stort utvalg av butikker, restauranter og kaféer, og i nærområdet finner man også dagligvarebutikker, treningssentre og Colosseum kino.

Rett utenfor døren ligger Frognerparken, som innbyr til daglige turer og løpeturer i grønne omgivelser. En favoritt er en rusletur gjennom Frognerparken og Vigelandsparken, gjerne med en kaffe underveis, eller en spasertur gjennom de hyggelige gatene på Frogner og videre mot Bygdøy. For dem som ønsker en lengre naturopplevelse, er det enkelt å ta T-banen til Frognerseteren eller Sognsvann, for flotte turmuligheter året rundt.

Shopping:
Sørkedalsveien 1C har nærhet til et godt utvalg av daglige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet hos Rema 1000, som ligger i samme bygg. Colosseum senter er også et trivelig kjøpesenter, og ligger like ved Colosseum kino.

Ønsker man ytterligere servicetilbud, er Majorstuen og Bogstadveien velkjent for sitt yrende folkeliv og rike utvalg av butikker, kaféer, konditorier, restauranter og utesteder. Her finner man alt fra store, rimelige klesskjeder til fasjonable motehus man ikke finner andre steder i byen. Følger man Bogstadveien og Hegdehaugsveien fra Majorstuen ned forbi Slottet, når man Karl Johans gate og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum på cirka 15–20 minutter.

Kollektivtilbud:
Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, T-bane, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Majorstuen, som ligger cirka 50 meter fra boligen. Majorstuen er et viktig kollektivknutepunkt i Oslo, hvor alle T-banelinjene, tre trikkelinjer og fem busslinjer trafikkerer stedet.

Skole og barnehage:
Eiendommen har umiddelbar nærhet til Majorstuen skole. Det finnes også flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Til tross for den sentrale beliggenheten oppleves nabolaget som hyggelig, trygt og rolig, med en fin blanding av beboere i alle livets faser. Det er god atmosfære i sameiet og blant naboene, og området byr på en fin kombinasjon av levende byliv og hjemmekoselig stemning.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument (uattestert) for våningshus fra 1937.

Det foreligger ferdigattest for følgende tiltak:
- Bruksendring fra næring til bolig, datert 17.12.2009
- Rehabilitering av bad, datert 06.09.2013
- Ominnredning av ekspedisjon og kundetoaletter, datert 22.01.1971
- Forandringsarbeider i leilighet C–D i 7. etasje, datert 19.04.1974
- Skifte av sluk, datert 22.05.2007
- Rehabilitering av våtrom, datert 09.11.2018
- Innredning av garderobe og spiserom, datert 27.06.1966

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, og dagens kjøkken er etablert i tilknytning til stuen. Det er også gjort endringer i innvendige vegger og dørplasseringer rundt kjøkken, soverom, entré, bad og toalettrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell bruksendring eller godkjenning av endret planløsning. Tiltakene kan være søknadspliktige, og forholdet bør avklares med kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er regulert til bolig. KDP-17 er gjeldende. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet pr. 14.08.2026:
Sørkedalsveien 1 A - bruksendring av lokale i 2. etasje fra restaurant til klinikk for legetjenester
Saksnummer: 2026/00420 - Byggesak
Mottatt sak: 13.01.2026
Status: Under behandling

Sørkedalsveien 3A - endring av bygg - utvendig - Fasade
Saksnummer: 2026/00363 - Byggesak
Mottatt sak: 12.01.2026
Status: Under behandling

Bogstadveien 53 A-B - oppføring av basestasjon på tak - Installasjon av 2 antenner
Saksnummer: 2025/15571 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202457691
Status: Under behandling

Essendrops gate 14 - Sørkedalsveien 6 - hovedombygging, til- og påbygg, bruks- og fasadeendring, dispensasjon
Saksnummer: 2025/10862 - Byggesak
Mottatt sak: 25.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202457840
Status: Under behandling

Det pågår oppgradering av Majorstuen T-banestasjon i forbindelse med Fornebubanen, herunder nye adkomster, gang- og sykkelbro og forbedrede uteområder rundt stasjonen. I tillegg foreligger det planer for utvikling av Sørkedalsveien 10 med tilbygg, påbygg og etablering av et nytt torg.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Ingen boplikt eller driveplikt.
Ingen odel.

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

301/38/217/4:
18.12.1931 - Dokumentnr: 902026 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1933 - Dokumentnr: 901441 - Erklæring/avtale
ANG FJERNING AV SMØREHALL MV.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1933 - Dokumentnr: 901442 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

12.10.1936 - Dokumentnr: 11471 - Best. om

vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1956 - Dokumentnr: 12541 - Erklæring/avtale
ANG FLYTTING AV BENSINTANKER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1956 - Dokumentnr: 14288 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1963 - Dokumentnr: 8942 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:38 Bnr:217
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1974 - Dokumentnr: 25745 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.1974 - Dokumentnr: 25745 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 622/37150
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 55 SEKSJONER
Korr. av brøk tgl. m/dbnr 6268/81

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige

mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler

disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 750,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 450,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Eystein Garathun Næss, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95169623

Megler 2
Charlotte Thaulow Steen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41008454

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sørkedalsveien 1C , 0369 OSLO
OSLO kommune
gnr. 38, bnr. 217, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1099 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HI1220

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

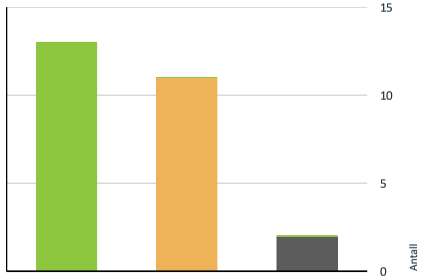
© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider opplyst utført i 2006.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Sørkedalsveien 1C , 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 217
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg fra 1938.

Leiligheten ligger i bygningens 2. etasje og inneholder: bad, kjøkken, stue, toalettrom/vaskerom og 2 soverom. Det medfølger bod i kjeller.

Boligen fremstår i all hovedsak med en normal standard for alderen, men har noe bruksslitasje og stedvise avvik som krever tiltak. Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte utbedringer, blant annet på eldre vinduer, slitt parkettgulv og ytterdør.

Bygningen er fra 1938 og har en alder som tilsier at ytre konstruksjoner ikke har samme isolasjonsevne og energieffektivitet som nyere boliger. Bygningsdeler og tekniske installasjoner med høyere alder, slik som vinduer fra 1979 og 1985 samt anlegg for vannbåren varme, har en naturlig alderssvekkelse og økt risiko for redusert funksjon.

Boligen har gjennomgått flere utbedringer i nyere tid, blant annet ombygging av kjøkken i 2006, samt totalrenovering av bad og oppgradering av toalettrom i 2018. Disse oppgraderingene bidrar til å heve den tekniske standarden innvendig og reduserer risikoen for alderssvakheter i våtrommene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår 1979, samt ett på soverommet fra 1985.
Leiligheten har en eldre inngangsdør i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Det er malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

I henhold til egenerklæringen ble badet totalrenovert i 2018 i regi av sameiet i forbindelse med stamrørsrehabilitering. Arbeidene ble utført av Andenæs VVS ASA, og omfattet også fornyelse/oppgradering av tettesjikt, membran og sluk.

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2006, kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet ble oppgradert i 2018 i forbindelse med rehabilitering av badet.

Rommet har flislagte gulv og vegger samt malt himling.
Det er vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.
Fordelerstokker er plassert i luke i taket på bad og toalettrom.
Hovedstoppekranen er plassert i luke på badet.
Enkelte deler av de innvendige vannledninger av glødde kobberrør med plasthylse.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Innvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er vannbåren varme til radiatorer til rommmene i leiligheten.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Planløsningen er endret fra opprinnelige byggetegninger. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, og dagens kjøkken er etablert i tilknytning til stuen. Det er også gjort endringer i innvendige vegger og dørplasseringer rundt kjøkken, soverom, entré, bad og toalettrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell bruksendring eller godkjenning av endret planløsning. Tiltakene kan være søknadspliktige, og forholdet bør avklares med kommunen.

Tilstandsrapport



Eksempel på utvendig flassende maling.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har en eldre inngangsdør i treverk.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren er av eldre dato og har synlig alders- og bruksslitasje, med enkelte merker og slitasje i overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterdøren bør vedlikeholdes og følges opp med hensyn til funksjon og generell tilstand. Utskifting kan bli aktuelt over tid som følge av alder og slitasje. Manglende vedlikehold kan medføre videre nedbrytning av overflatene og redusert levetid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvise skader i parkettgulvet, med større glipper i skjøter, delaminering og enkelte gulvstaver som har reist seg noe i kantene.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av gulvet bør vurderes, særlig i områder med større glipper og delaminering. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skadene utvikle seg videre og medføre økt slitasje, ytterligere åpninger mellom gulvstavene og redusert brukskvalitet.



Eksempel på glipper i gulvet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og tilstandsgrad er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis overflatene fremstår som vedlikeholdt, og det ikke er utover det som er å betegne som

Sørkedalsveien 1C , 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 217
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsverdi.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging / modernisering	Leiligheten ble omfattende modernisert. Tidligere salgsoppgave opplyser at boligen ble pusset opp i 2006 med bl.a. kjøkken, parkett og oppgradering av innvendige overflater.
2006	Planløsning	Nytt soverom ble etablert der det opprinnelige kjøkkenet lå. Dette er opplyst av eier i egenerklæringen.
2006	Kjøkken	Dagens kjøkkeninnredning er fra 2006, med profilerte fronter og heltre benkeplate.
2006	Elektrisk	Det er opplyst om elektriske arbeider i leiligheten. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene.
2006	Bad og vaskerom	Bad og separat vaskerom/WC ble oppgradert som del av moderniseringen. Disse løsningene ble senere erstattet ved rehabiliteringen i 2018.
2018	Stamrør / våtrom	Badet ble totalrenovert i regi av sameiet i forbindelse med stamrørsrehabilitering, utført av Andenæs VVS. Tettesjikt, membran og sluk ble fornyet.
2018	Bad	Nytt gulv og veggoppbygging, banemembran på gulv, smøremembran på vegger, plastsluk, fliser, dusjløsning og servantinnredning. Det foreligger kontrollskjema C-202 og bilder fra utførelsen.
2018	Vann og avløp	Det ble etablert nye vann-/avløpsinstallasjoner i forbindelse med våtromsrehabiliteringen, blant annet rør-i-rør og nye avløpsføringer til våtrommene.
2018	Toalettrom/vaskerom	Toalettrommet ble oppgradert samtidig med badet, med flislagte flater, vegghengt WC, servant og opplegg for vaskemaskin.
2018	Elektrisk våtrom	Dokumenterte elektriske arbeider i forbindelse med rehabiliteringen, blant annet ny varmekabel, tilhørende styring/termostat og øvrige elektriske arbeider på våtrom. Samsvarsdokumentasjon fra Elektro-Miljø er datert 17.10.2018.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår 1979, samt ett på soverommet fra 1985.

Eier opplyser at vinduene er sameiets ansvar, og at utskifting tidligere har vært diskutert, men foreløpig satt på vent. Videre oppfølging og eventuelle tiltak må avklares med sameiets styre.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. Vinduene har også flassende maling på karm og utvendig omramming.

Konsekvens/tiltak

- Vinduenes alder innebærer økt risiko for punktering, redusert isolasjonsevne og økt vedlikeholdsbehov over tid. Flassende maling bør skrapes og overflatene behandles på nytt for å beskytte treverket og opprettholde levetiden dersom vinduene ikke skiftes. Utskifting kan bli aktuelt ved punktering, funksjonssvikt eller når dette blir naturlig som følge av alder og slitasje. Det ble ikke registrert punkterte glass eller tydelig funksjonssvikt ved befaringen.

Tilstandsrapport

• I 2015 ble det registrert kakkerlakker i flere leiligheter i oppgangen. Sameiet iverksatte skadedyrkontroll, og forholdet ble opplyst utbedret. Eier opplyser at det kun ble observert ett insekt én gang i leiligheten, og at det ikke er registrert nye forekomster siden.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet vurderes som avsluttet basert på opplysningene som foreligger. Dersom det skulle registreres nye forekomster i fremtiden, bør dette følges opp og undersøkes nærmere.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

I henhold til egenerklæringen ble badet totalrenovert i 2018 i regi av sameiet i forbindelse med stamrørsrehabilitering. Arbeidene ble utført av Andenæs VVS ASA, og omfattet også fornyelse/oppgradering av tettesjikt, membran og sluk.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger kontrollskjema for våtrom for leiligheten, bilder fra utførelsen, FDV-/produktdokumentasjon samt samsvarserklæring for elektriske arbeider. Dokumentasjonen er knyttet til rehabiliteringen av badet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon viser deler av utførelsen, men dokumenterer ikke alle skjulte detaljer ved det vanntette sjiktet i henhold til dokumentasjonskravene i NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av det vanntette sjiktet ikke kan dokumenteres. Dette betyr ikke nødvendigvis at det foreligger feil, men den bygningssakkyndige kan ikke verifisere utførelsen gjennom dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler.

Det ble registrert tilfredsstillende fallforhold, med ca. 25 mm synlig membranoppkant ved dørterskel, fall over 1:100 på hovedgulvet, nedsenket dusjsone på ca. 10 mm og fall over 1:50 i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca 65 mm.

Sørkedalsveien 1C , 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 217
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

normal brukslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Måleresultater i rom:
Stue/kjøkken: lokalt innenfor 2 m: 7 mm. Totalt i rommet: 10 mm.
Soverom: lokalt innenfor 2 m: 3 mm. Totalt i rommet: 5 mm.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter. Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm/terskel, og har noen mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- Dørene bør justeres, og mindre skader bør utbedres ved behov. Dersom forholdene ikke følges opp, kan det over tid medføre økt slitasje og ytterligere skader på dør, karm og terskel.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Delaminering av kjøkkenfront.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet ble oppgradert i 2018 i forbindelse med rehabilitering av badet. Rommet har flislagte gulv og vegger samt malt himling.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Rommet har ikke sluk. Det er etablert automatisk lekkasjesikring med fuktføler i innebygget sisterne-/rørkasse tilkoblet automatisk avstengningsventil, etablert ved rehabiliteringen i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert lekkasjedeteksjon som dekker vaskemaskinopplegget, og rommet har ikke sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere lekkasjesensor ved vaskemaskinopplegget, tilkoblet automatisk vannavstengning. Ved lekkasje fra vaskemaskin eller tilkoblinger kan vann ellers spre seg på gulvet og til tilstøtende konstruksjoner før forholdet oppdages.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk vifte.

Sørkedalsveien 1C , 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 217
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport



Det er plastsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2006, kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

• Det er observert enkelte skadde deler, som sokkellist og enkelte deler av skroget, samt delaminering av noen kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Skadde og delaminerte deler bør utbedres eller skiftes ved behov. Dersom forholdene ikke følges opp, kan skadene utvikle seg videre og medføre redusert brukskvalitet og ytterligere slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging av anleggets tilstand. På grunn av alder er det økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer og behov for utskifting eller oppgradering over tid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det er opplyst om elektriske arbeider utført i 2006. I 2018 ble det utført dokumenterte elektriske arbeider i forbindelse med rehabilitering av badet, blant annet varmekabel og tilhørende installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider opplyst utført i 2006.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan verifiseres om hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

- Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.



Sikringsskap med automatsikringer

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider opplyst utført i 2006.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Sørkedalsveien 1C , 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 217
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system.

Fordelerstokker er plassert i luke i taket på bad og toalettrom. Hovedstoppekranen er plassert i luke på badet.

TG 1 Innvendige vannledninger - Glødde kobberrør

Beskrivelse

Enkelte deler av de innvendige vannledninger av glødde kobberrør med plasthylse.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

TG 1 Innvendige avløpsrør - Støpejern

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

TG RIV Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg for bygget.
Bygningsdelen vurderes ikke med tilstandsgrad fordi det er en del av fellesanlegget og ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer til rommmene i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	60			60	
Kjeller		6		6	
SUM	**60**	**6**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, toalettrom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen er endret fra opprinnelige byggetegninger. Opprinnelig kjøkken er omgjort til soverom, og dagens kjøkken er etablert i tilknytning til stuen. Det er også gjort endringer i innvendige vegger og dørplasseringer rundt kjøkken, soverom, entré, bad og toalettrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell bruksendring eller godkjenning av endret planløsning. Tiltakene kan være søknadspliktige, og forholdet bør avklares med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

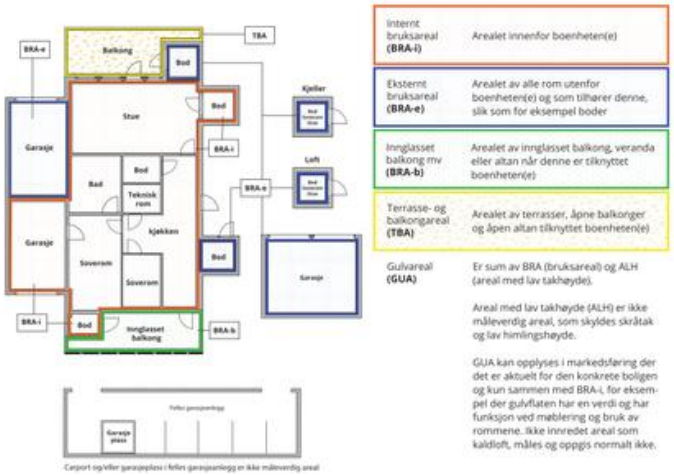
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Sørkedalsveien 1C , 0369 OSLO
Gnr 38 - Bnr 217
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Brwa Anwar Hama	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	38	217		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørkedalsveien 1C

Hjemmelshaver
Hama Brwa Anwar, Momand Lokman Hama

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oversikt over diverse dokumenter. Se eget vedlegg i bunn av rapporten.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentoversikt

Sørkedalsveien 1C, 0369 Oslo | Gnr/bnr 38/217, snr. 4, Oslo kommune

Generert: 13.08.2026

Dato	Firma / Avsender	Gjelder
19.05.2014	**Takst og Miljø AS v/ Bernt Ivar Thorsen**	Verdi- og lånetakst for Sørkedalsveien 1C, gnr. 38, bnr. 217, snr. 4.
19.05.2014	**Tidligere selger / Protector Forsikring**	Egenerklæringsskjema fra salget i 2014 (daværende hjemmelshaver).
26.05.2014	**PRIVATmegleren Scenario**	Salgsoppgave/FINN-annonse (FINN-kode 48731096). Dokumenterer at leiligheten ble pusset opp i 2006 (bad, kjøkken, el-arbeider), rominndeling og plantegning, samt sameiets gjennomførte tiltak.
13.03.2018	**Bademiljø-Experten AS**	Tilbud/materialliste nr. 10839 (ref. LJ000131) til Brwa Anwar Hama for tilvalgsarbeider ved baderehabiliteringen, oppgang C, 2. etg. høyre: bl.a. luftespalte, downlights, vifter, nedsenket dusjsone og kjøkkenjustering.
2018 (udatert)	**Andenæs VVS AS**	Kontrollskjema våtrom (skjema 7-335AA), oppgang C, tegn.nr. C-202. Signert per fag (riving, rør, membran, flis, elektro, sluttkontroll) med håndskrevne datoer; del av stamrørs-/våtromsrehabiliteringen i 2018.
17.10.2018	**Elektro-Miljø v/ Egil Moen**	Sjekkliste med samsvarserklæring for elektriske arbeider, ordrenr. 21102. Kunde: Andenæs VVS AS. Gjelder prosjekt 20880 – Sørkedalsveien 1 A–D, rehabilitering våtrom/bad (51 bad). Utført etter NEK 400:2014; omfatter bl.a. varmekabel, downlights og ny sikringskurs.
2018 (udatert)	**Andenæs VVS AS**	FDV-/driftsinstruks for rehabiliterte våtrom, Sørkedalsveien 1 (totalentreprenør Andenæs VVS AS). Beskriver utførelse etter TEK10 og våtromsnormen, rør-i-rør, stengeventiler, lekkasjeindikatorer, ventilasjon, varmekabler/termostat og sanitærutstyr.
2018 (udatert)	**Boligmappa / Andenæs VVS AS**	Bildeserie fra utførelsen av baderehabiliteringen (ca. 28 foto): riving, rørføringer, membranarbeider, påstøp og flislegging. Underlag for vurdering av skjulte sjikt.
08.08.2026	**Selgerne v/ Nordvik Bærum**	Egenerklæringsskjema for boligsalg, signert elektronisk 09.08.2026 av Brwa Anwar Hama og Lokman Hama Momand. Opplyser bl.a. om baderehabilitering 2018 (Andenæs VVS ASA), el-arbeider 2006 uten samsvarserklæring og skadedyr i 2015.

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
14. aug. 2026

Oppdragsnummer
56-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Brwa Anwar Hama, Lokman Hama Momand

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2014

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: SP1791125.8.1
Forsikret i: IF skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2018: total renovert i regi av sameiet i forbindelse med stamrørs rehabilitering, utført av Andenæs VVS ASA.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2018: total renovert i regi av sameiet i forbindelse med stamrørs rehabilitering, utført av Andenæs VVS ASA.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lokman Hama Momand	9578-5999-4-5016226	2026-08-14 17:01:56
Brwa Anwar Hama	9578-5998-4-2195974	2026-08-14 16:59:09

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Vi kjenner til at det har tidigere vært problemer med felles drenering, og fukt i kjeller som har blitt håndtert av sameiet. Mer info fremkommer isåfall i sameiets dokumenter.

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

Beskriv: Vinduene er fra 1979 og bærer preg av det

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

Eventuell kommentar: Ingen feil som vi kjenner til

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - 2018: total renovert i regi av sameiet i forbindelse med stamrørs rehabilitering, utført av Andenæs VVS ASA.

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble gjort i 2006 av eieren før de vi kjøpte av. Har ikke sett dokumentasjon fra den tiden. Så vi vet ikke

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke, ikke kontrollert av oss

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

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Eier fra 2006 etablerte nytt soverom der kjøkkenet opprinnelig var

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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.
Ja

Beskriv: - Ble oppdaget skadedyr (kakerlakker) i sameiet i 2015, og ble behandlet i regi av sameiet. Ingen ny hendelse etter det som vi kjenner til. - Vi har observert muse feller i kjelleren.

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

Eventuell kommentar: Vet ikke. Det fremkommer isåfall i sameiets dokumenter

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere salgsoppgave

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

Eventuell kommentar: Vet ikke

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: - Oppgraderinger av Majorstuen T-bane stasjon og i forbindelse med Fornebu banen) - Colosseum torg

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

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

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

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

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

Beskriv: - Mulig prosjekt for oppgradering av vinduer har blitt diskutert tidligere. - Oppgradering/ bytte av heiser har også blitt diskutert tidligere. - Periodiske vedlikeholdet av byggets fasade nærmer seg. Nærmere informasjon fremkommer i sameiets dokumenter.

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?
Ja

Beskriv: Kjøkkenviften kan være defekt og ikke fungere slik som den skal.

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brwa Anwar Hama	2026-08-14	Lokman Hama Momand	2026-08-14
Identifikasjon		Identifikasjon	
Brwa Anwar Hama		Lokman Hama Momand	

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: 56-0048/26

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

Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO

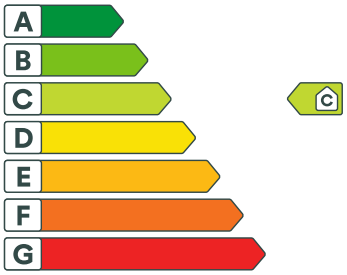
Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

enova

Energiattest

Adresse **Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO**	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325409**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80110995**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **217**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **61,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **61,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **110,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **110,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 161 kWh**

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.



Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 247,46,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
a konto oppvarming	1 613,35	
Lån nr: 9820767677; Adm. lån 1 - Akonto renter	1 332,36	
Lån nr: 9820767677; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	364,85	
Internett	239,00	
Felleskostnader	2 697,90	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	109,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 844,-
Annen formue:	20 267,-
Gjeld:	239 301,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207676772
Restsaldo:	223 505,78
Kapitalkostnader:	1 606,07
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207759325
Restsaldo:	12 430,01
Kapitalkostnader:	123,72
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 235 935,79,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

L12 Eiendomsmegling AS
Nordvik Bærum v/Marthe Hansen
Løkketangen 12, 1337 SANDVIKA
E-post: m.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 56-0048/26 . Vår ref.: 5066-1-04 Dato: 07.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Sørkedalsveien 1
Organisasjonsnr:	983803962
Seksjonseier:	Hama, Brwa Anwar
Medeier:	Momand, Lokman Hama
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Sørkedalsveien 1 C, 0369 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	38
Bnr.	217

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1791125.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1791125.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering, men mulig å leie av parkeringsplass på baksiden av bygget. Europark må kontaktes. Selskapet har installert fjernvarme i 2018. Leilighetene har fått målere installert, og brenselen vil avregnes årlig. (ISTA) Alle rør ble byttet ut i forbindelse med utskifting av avløp på bad i 2018 og 2019 Selskapet fikk innvilget lån pålydende kr 15 776 000,- i mai 2018. Lånet er omfattet av administrasjonsavtale for sameier. Det kan innbetales ved forfall 30.6 og 30.12. Nøkler bestilles hos styret. Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207676772
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	8 679 172,83
Innfrielsesdato:	30.04.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207759325
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,90%
Restsaldo	742 356,00
Innfrielsesdato:	30.03.2039

Eierskiftetjenester 2026

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole Vegard Tveita pr. e-post: ole.vegard.tveita@obos.no eller telefon: 22 86 58 54.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Marie Pernille Sivertsen, e-post: sorkedalsvn1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Sørkedalsveien 1, org. nr. 983 803 962

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 16.12.2019, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 13.04.2000. Revidert ved årsmøte 23.05.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Sørkedalsveien 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.12.1974.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 54 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 38, bnr. 217 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på kr. 2000.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Seksjon 1 er ikke med i denne fordelingen, og fordelingen skal skje etter arealet på den enkelte bruksenhet i forhold til sameiets samlede areal fratrukket arealet til seksjon 1.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Kostnader til vannavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

Seksjon 1 dekker alle egne driftskostnader, herunder alle offentlige skatter og avgifter, vedlikehold og pålegg av enhver art, og omfattes ikke av fordelingen etter første ledd.

Ifølge opplysninger fra forsikringsselskapet er butikkens andel av forsikringspremien på 20% av bygningskaskopremien.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Innfrielse av andel fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

De private takterrassene som disponeres av seksjoner 40, 41, 46 og 47 vedlikeholdes av seksjonseier, og ved nødvendig vedlikehold av bygningsmassen under vil det gjenopprettes til en enkel standard.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Organisasjonsnummer: 983803962
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 18:00 til 21. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Lara Isabel Tuduri Berg og Cathrine Kanska Borgsø er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

SØRKEDALSVEIEN 1 S/E

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 28.10.2020

1. Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
2. Henvendelser til styret eller forretningsfører skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser forsøkes først løst mellom beboere.
3. Alt søppel kastes på avtalt sted. Dersom beboer setter fra seg søppel andre steder holdes eier ansvarlig.
4. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet.
5. Naboene skal ikke forstyrres unødvendig mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager. Lørdager, søndager og høytidsdager mellom kl. 23.00 og kl. 09.00. Støyende håndverksarbeid som boring og banking skjer mellom 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom kl. 12.00 og kl. 18.00 på lørdager. Naboene varsles på forhånd med oppslag i oppgangen ved støyende aktiviteter som oppussingsarbeider og festligheter.
6. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppganger eller ganger i kjeller. Balkonger skal holdes frie for blokkerende gjenstander slik at det er mulig å benytte de i en nødssituasjon.
7. Beboere plikter å holde balkonger i god stand og frie for duer. Dette kan enten gjøres ved en helblokkerende netting, eller ved regelmessig renhold.
8. Beboere plikter å holde dører i fellesområdene lukket, og ikke slippe inn uvedkommende.
9. Boder i kjeller skal holdes ryddige, og ikke benyttes til farlig avfall.
10. I leiligheter med egne balkonger skal beboere påse at snø og is ikke kan utgjøre en fare for mennesker under.
11. Alle leiligheter skal ha dørskilt med beboers navn. Postkasse og ringeklokke skal merkes med standardskilt.
12. Styrets godkjenning må forespørres ved alle endringer som har innvirkning på byggets utseende, eller medfører inngrep i innvendig bærende konstruksjoner.
13. Det vil bli utstedt et forelegg dersom man forårsaker unødvendig forstyrrelse av orden gjennom å ikke ha satt seg inn i brannsystemet. For eksempel kan dette være at man lager mat, og trigger brannalarmen, da er det mulig å koble den ut, men om man ikke gjør dette går alarmen i hele bygget. Forslaget blir å legge dette forelegget på kr 1000. Forelegget utstedes til eier av seksjonen.
14. Det vil bli utstedt et forelegg dersom man ikke overholder ordensregel nummer 7 om å holde balkongene rene, etter varsel fra styret og 2 ukers frist om utbedring. Forslaget blir også her å legge dette forelegget på kr 1000.

Følgende stilte til valg:
Pernille Sivertsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jo Marius Pedersen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jo Marius Pedersen

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Bedre brannsikkerhet

Fremmet av: Bjørnar Hotvedt

For bedre brannsikkerhet, renhold og allmenn trivsel i alle oppganger: Styret henger opp, innen 01.04.26, oppslag i trappeoppganger og/eller ved heiser som i klartekst minner beboere om at trappeoppgang og området foran leilighetsdører ikke er oppbevaringsplass for personlige gjenstander og avfall.

Hvis vedtatt antas det at forslaget har minimale administrative og økonomiske konsekvenser.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag foreslås godkjent
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Pernille Sivertsen (12 stemmer)

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 17. mars kl. 18:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5066

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5066
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5066 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Bedre brannsikkerhet

Forslag fremmet av:
Bjørnar Hotvedt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For bedre brannsikkerhet, renhold og allmenn trivsel i alle oppganger: Styret henger opp, innen 01.04.26, oppslag i trappeoppganger og/eller ved heiser som i klartekst minner beboere om at trappeoppgang og området foran leilighetsdører ikke er oppbevaringsplass for personlige gjenstander og avfall.

Hvis vedtatt antas det at forslaget har minimale administrative og økonomiske konsekvenser.

Forslag til vedtak

Forslag foreslås godkjent

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lara Isabel Tuduri Berg og Cathrine Kanska Borgsø er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TE151-QFNSQ-DF0Y7-ZNP4N-WYTE3-5EWW

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

- Pernille Sivertsen

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

- Jo Marius Pedersen

Vedlegg

1. Sørkedalsveien 1 (2026-2027) - Til innkallingen.pdf

SØRKEDALSVEIEN 1 S/E
ORG.NR. 983803962, KLIENTNR. 5066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 894 414	2 893 479	2 923 042	2 897 536
Andre inntekter	3	315 000	62 664	55 000	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 209 414**	**2 956 143**	**2 978 042**	**2 952 536**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-12 806	-10 035	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 723	-149 563	-156 000	-163 020
Konsulenthonorar		-18 913	-13 235	-30 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-560 358	-326 212	-270 000	-590 000
Forsikringer		-338 962	-313 319	-376 000	-380 000
Kommunale avgifter	8	-352 145	-329 193	-342 000	-390 000
Energi/fyring	9	-80 552	-79 460	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 062	-152 999	-159 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-394 892	-437 157	-352 000	-401 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 189 512**	**-1 925 273**	**-1 899 000**	**-2 415 020**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**1 019 902**	**1 030 870**	**1 079 042**	**537 516**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	236 504	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 019 902**	**1 267 374**	**1 079 042**	**537 516**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 534	7 214	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-673 334	-720 039	-707 000	-631 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-666 800**	**-712 825**	**-702 000**	**-626 000**
ÅRSRESULTAT		**353 102**	**554 549**	**377 042**	**-88 484**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		353 102	554 549		

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-16 16:31:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TE151-QFNSQ-DF0Y7-ZNP4N-WYTE3-SEVWV

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

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

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

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 930 406
Forretningslokale	51 886
Internett	136 080
Lånekostnad I	790 781
Regulering Lånekostnad I	-14 739
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 894 414**

SØRKEDALSVEIEN 1 S/E
ORG.NR. 983803962, KLIENTNR. 5066

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 161	38 658
Energiavregning	13	103 752	25 244
Forskuddsbetalte kostnader		29 812	66 415
Andre kortsiktige fordringer		0	66 290
Driftskonto OBOS-banken		1 297 573	1 155 090
Sparekonto OBOS-banken		13	12
SUM OMLØPSMIDLER		**1 455 311**	**1 351 709**
SUM EIENDELER		**1 455 311**	**1 351 709**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14-15	-8 346 921	-8 700 023
SUM EGENKAPITAL		**-8 346 921**	**-8 700 023**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 559 709	9 751 306
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 559 709**	**9 751 306**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 893	46 221
Leverandørgjeld		155 450	250 402
Påløpte renter		3 483	3 803
Annen kortsiktig gjeld	17	698	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**242 524**	**300 426**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 455 311**	**1 351 709**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2026
Styret i Sørkedalsveien 1 S/e

Kristine Meek Stokke Mathias Bjørgung Hofgaard Lara Isabel Tuduri Berg

Cathrine Kanska Borgsø

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-231 873
Vakthold	-21 928
Renhold ved firmaer	-109 962
Andre driftskostnader	-28 204
Bank- og kortgebyr	-2 910
Øreavrunding	-15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-394 892**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 160
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	972
Andre renteinntekter	1 401
SUM FINANSINNTEKTER	**6 534**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-618 321
Pantegjeldsrenter	-55 013
SUM FINANSKOSTNADER	**-673 334**

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 044 108
SUM INNTEKTER	**-1 044 108**

KOSTNADER

Fjernvarme	779 600
Vann	368 261
SUM KOSTNADER	**1 147 860**
SUM ENERGIAVREGNING	**103 752**

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

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilskudd Enova	165 000
Tilskudd Oslo Kommune	150 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**315 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	**-100 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 806
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 806**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-300 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-300 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-22 206
Drift/vedlikehold VVS	-4 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 096
Drift/vedlikehold heisanlegg	-206 285
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 332
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-560 358**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-351 902
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-352 145**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-80 552
SUM ENERGI / FYRING	**-80 552**

OM VALGET AV EN EKSTERN STYRELEDER
Sameiet Sørkedalsveien 1 (2026-2027)

Styret i ditt boligselskapet har inngått skriftlig avtale med Ekstern styreleder AS for å kunne innstille Pernille Sivertsen som styreleder for en oppdragsperiode på 12 måneder; **20. mars 2026 - 19. mars 2027.** Det avtalte oppdraget forutsetter at kandidaten velges av årsmøtet.

Ved å velge Sivertsen som styreleder godkjenner årsmøtet *både* det avtalte oppdraget *og* det avtalte honoraret som er omtalt i dette vedlegget. Hvis styret ikke tok høyde for at dere skulle velge en ekstern styreleder da de utarbeidet årets driftsbudsjett, vil årsmøtets beslutning kunne medføre et avvik fra budsjett på posten for styrehonorar.

Det honorerte oppdraget som ekstern styreleder

Styreleder skal, i samarbeid med resten av styret, lede virksomheten i samsvar med lov, forskrift, vedtekter og vedtak på årsmøtet for eiernes beste.

- 6 ordinære styremøter med en varighet på inntil 2 timer samt forberedelser, innkalling, møteledelse og utsendelse av referat til elektronisk signering
- Fortløpende elektronisk fakturabehandling sammen med annet styremedlem
- Oppfølging av skriftlige henvendelser til boligselskapets e-postadresse på styrerommet i samarbeid med resten av styret
- Fordele oppgaver og ansvarsområder i og mellom styremøter
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets vedlikeholdsbehov
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets digitale HMS-rutiner
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med budsjettering
- Foreslå justeringer og prioriteringer i forbindelse med driftsbudsjettet, herunder også forslag om justering av felleskostnader ved behov
- Førsteutkast til styrets arbeid
- Forslag til styrets innstilling til innsendte forslag til et ordinært årsmøte
- Dialog med OBOS og BDO i forbindelse med årsoppgjør
- Ett ordinært årsmøte med inntil 3 timers varighet, samt aktiv bidragsyter i forbindelse med planlegging og gjennomførng

Styreleder benytter eget utstyr og boligselskapets digitale arbeidsverktøy levert av OBOS i forbindelse med oppdraget.

Styremøter avholdes i egnede lokaler i boligselskapet eller digitalt.

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-3 802 145
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. tidligere års prinsippendring	-9 964 490
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	5 419 714
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 346 921**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-15 786 132	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 412 818	
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	5 419 714	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	157 721	
		-8 795 879
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	202 294	
Nedbetalt i år	33 876	
		-763 830
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 559 709**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til eiere	-698
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-698**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 17.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.03.26
Selskapsnummer: 5066 **Selskapsnavn:** SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ole Vegard Tveita er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Lara Isabel Tuduri Berg og Cathrine Kanska Borgsø er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

_____ _____

Honorar for oppdraget som ekstern styreleder

Det avtalte oppdraget honoreres med kr 9 500 per måned i oppdragsperioden på 12 måneder (april 2026 - mars 2027). Det trekkes skatt av og betales arbeidsgiveravgift for honoraret som utbetales til styreleder, men styrelederen blir ikke ansatt av sameiet.

Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter blant annet at styrets medlemmer stiller forberedt til styremøter, følger opp styrets vedtak og utfører tildelte gjøremål på styrerommet. Styreleder kan, på eget initiativ, følge opp styrevedtak og tildelte gjøremål som ikke følges opp av styret. Det er ikke en del av det honorerte oppdraget og vil faktureres etter medgått tid.

Konsulent- og rådgivningsbistand

Avhengig av boligselskapets behov og styreleders kapasitet, kan Ekstern styreleder AS bidra til andre oppgaver. Slik bistand faktureres etter medgått tid i henhold til Ekstern styreleder AS' til enhver tid gjeldende satser.

Om kandidaten

I 2020 stiftet Sivertsen et enkeltpersonforetak for å tilby seg selv som ekstern styreleder til boligselskap i Oslo. Ideen fikk hun da hun jobbet i OBOS og enkelte av boligselskapene i porteføljen tok kontakt for råd og bistand fordi de ikke fant kandidater som ville stille til valg som styreleder. Ekstern styreleder AS etablert i 2022 som en forlengelse av enkeltpersonforetaket fra 2020.

Spørsmål til kandidaten?

Eventuelle spørsmål til kandidaten kan sendes til styret i boligselskapet i ditt innen fredag 13. mars 2026. Styret i boligselskapet ditt videreformidler spørsmålene til kandidaten som vil sende skriftlig tilbakemelding til styret innen årsmøtet deres starter tirsdag 17. mars 2026.

Om å ha en ekstern styreleder i boligselskapet

En ekstern styreleder er en profesjonell part i styret med et klart og forhåndsdefinert oppdrag. Å velge en ekstern styreleder kan innebære en overgang for boligselskap som er vant til en styreleder som er tilgjengelig til enhver tid og som bruker ubegrenset med tid på styrearbeidet. Boligselskap kan også oppleve at styret arbeider mer planmessig og strukturert knyttet til oppfølgingen av vedlikehold, økonomi og HMS.

Også med en ekstern styreleder kontaktes styret ved å sende melding til styret på vibbo eller ved å sende e-post til styrets e-postadresse på styrerommet.

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Bedre brannsikkerhet

Forslag foreslås godkjent

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Pernille Sivertsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jo Marius Pedersen

OBOS Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

G.nr. 38 Bnr. 217
Kartblad
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

Løp.nr. 1420 : 1936
Dat. 11/5
Antall bilag 10

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Ombygning av kjøkken og bad.

Eier: Fredatoppen I
adr. Akersgaten 12

Anmelder: Arkitekt Pihl

Sted: Parkeveien

Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 11/6.37
Brandchef: ✓
Kloakkvesenet: ✓

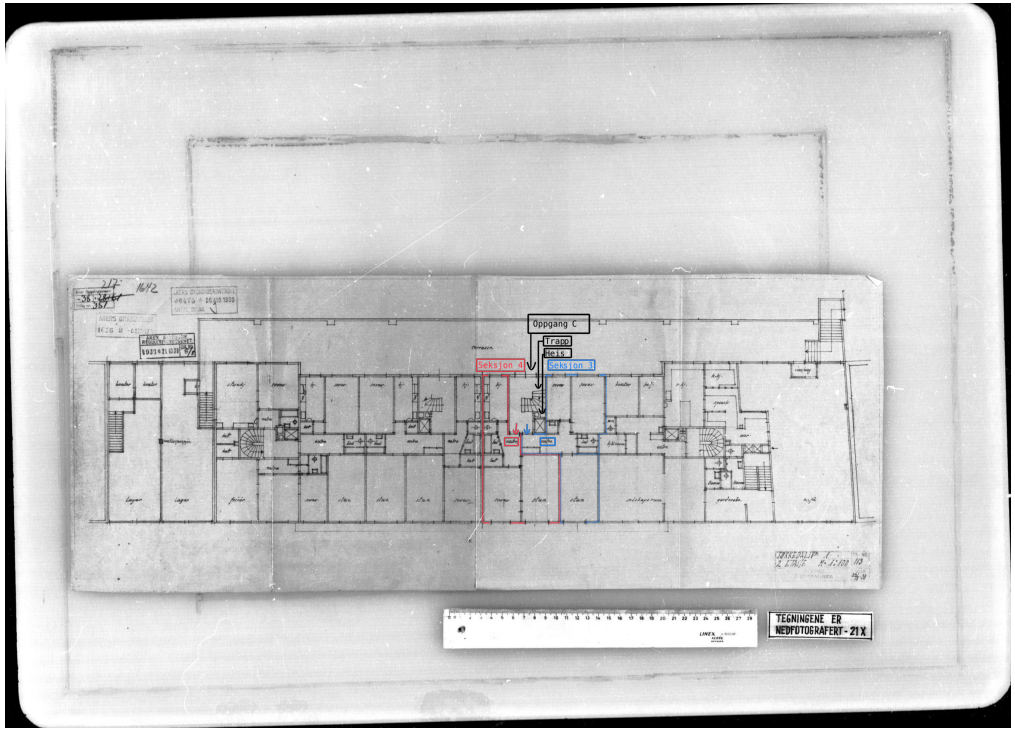
Ansvarshavende:
for gatearbeid: Pihl
ingeniør Carl Pihl,
Klingenbergt. 26
Til bruk ved tilbudet:
Ing. Carl Pihl
For murarbeidene
Bygg. A. Jørgensen
For snekkerarbeidene
Carl Pihl
Vederlag innkommet:

Naboerklæring —
Gebyr: 12/5 37
Ferdigattest:
Tillatt påvist 1/3-1937.

Tekn. dir. 12/5 1936

AKER BRANDVESEN
LØPE NR. 177
22/5 36

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 21/5 1936
AKERS FASADERÅD, 21/5 1936



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ANDENÆS VVS AS
St. Halvards gate 33
0192 OSLO

Dato: 09.11.2018

Deres ref.: TRYGVE HAIDER | Vår ref.: 201804319-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1 A-D	Eiendom:	38/217
Tiltakshaver:	SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1	Adresse:	Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ANDENÆS VVS AS	Adresse:	St. Halvards gate 33, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Sørkedalsveien 1 A-D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av våtrom, mottatt 01.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

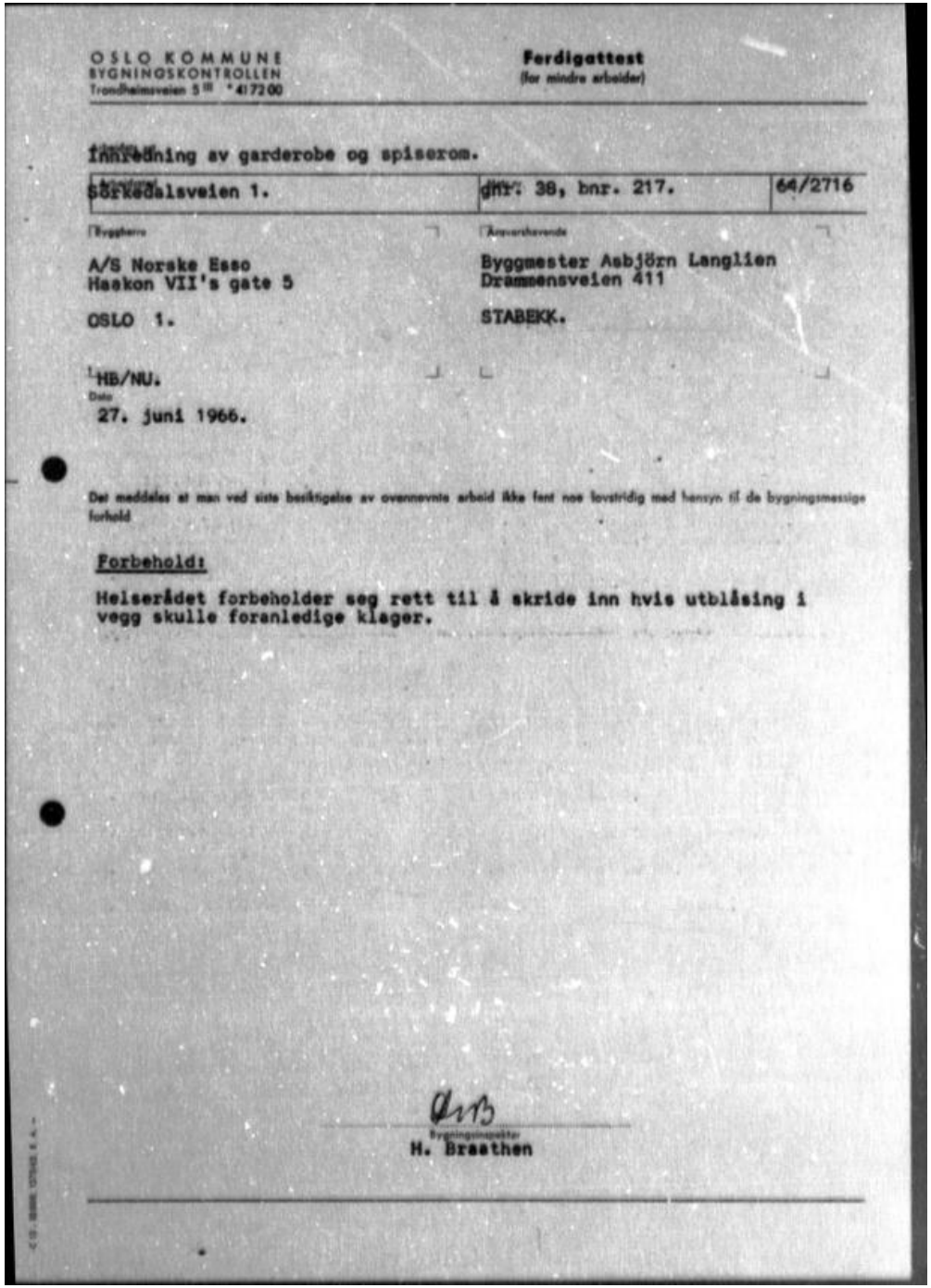
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.11.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SØRKEDALSVEIEN 1, Postboks 6668 St Olavs Plass, 0129 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 [illegible] 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Innredning av garderobe og spiserom.

Sørkedalsveien 1.	gnr. 38, bnr. 217.	64/2716

Byggherre
A/S Norske Esso
Haakon VII's gate 5
OSLO 1.

Ansvarshavende
Byggmester Asbjörn Langlien
Drammensveien 411
STABEKK.

HB/NU.

Dato
27. juni 1966.

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

Forbehold:

Helserådet forbeholder seg rett til å skride inn hvis utblåsing i vegg skulle foranledige klager.

Bygningsinspektør
H. Braathen

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Bjørnar Sedal, Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Rørleggersentralen AS
Helgesens gate 71
0563 |OSLO

Dato: 22 MAI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704170-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Pål Granberg	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1C	Eiendom:	38/217
Tiltakshaver:	Bjørnar Sedal	Adresse:	Sørkedalsveien 1C, 0369 OSLO
Søker:	Rørleggersentralen AS	Adresse:	Helgesens gate 71, 0563 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[illegible] * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ombygning av ekspedisjon og kunde-

Arbeidssted	toaletter	Matr.nr.	Løpenr.
Sörkedalsveien 1.		Gnr. 38, bnr. 217+218.	70/1660

Bygherre | Ansvarshavende

A/S Norske Esso
Haakon VII's gate 9
OSLO-1.

Byggmester Asbjörn Langlien
Josefinesgate 26
OSLO-3.

HB/MJ.
Dato
22. januar 1971.

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

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Haraldsgate 19[illegible] 11 30 90

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Forbedringsarbeider i leil.C/D i 7.etg.

Sörkedalsveien 1	Gnr. 38. bnr. 217	71/2097

Bygherre | Ansvarshavende

Arne Hansen
Sörkedalsveien 1 oppg.3
OSLO 3

HB/JG
Dato
19.april 1974.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
H. Braathen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Askim og Mysen Rør AS
Moreneveien 1
1859 SLITU

Dato: 06.09.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201307706-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1	Eiendom:	38/217/0/0
Tiltakshaver:	Eskil Halstvedt	Adresse:	Sørkedalsveien 1, 0369 OSLO
Søker:	Askim og Mysen Rør AS	Adresse:	Moreneveien 1, 1859 SLITU
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SØRKEDALSVEIEN 1

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 02.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.09.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Eskil Halstvedt, Sørkedalsveien 1, 0369 OSLO

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 31-05-2012**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200202345 – 6**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Sørkedalsveien 1

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30-05-2012**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200401957 – 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Sørkedalsveien 1 A - D

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håheim Prosjekt AS
Ulvenveien 90
0581 OSLO
firmapost@haapro.no

Dato: 17-12-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200914544-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Gunn Flovik Espeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 1 A-D	Eiendom:	38/217/0/0
Tiltakshaver:	Boulevard Invest AS	Adresse:	Stasjonsveien 3 A, 0776 OSLO
Søker:	Håheim Prosjekt AS	Adresse:	Ulvenveien 90, 0581 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SØRKEDALSVEIEN 1 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

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

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gunn Flovik Espeland - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

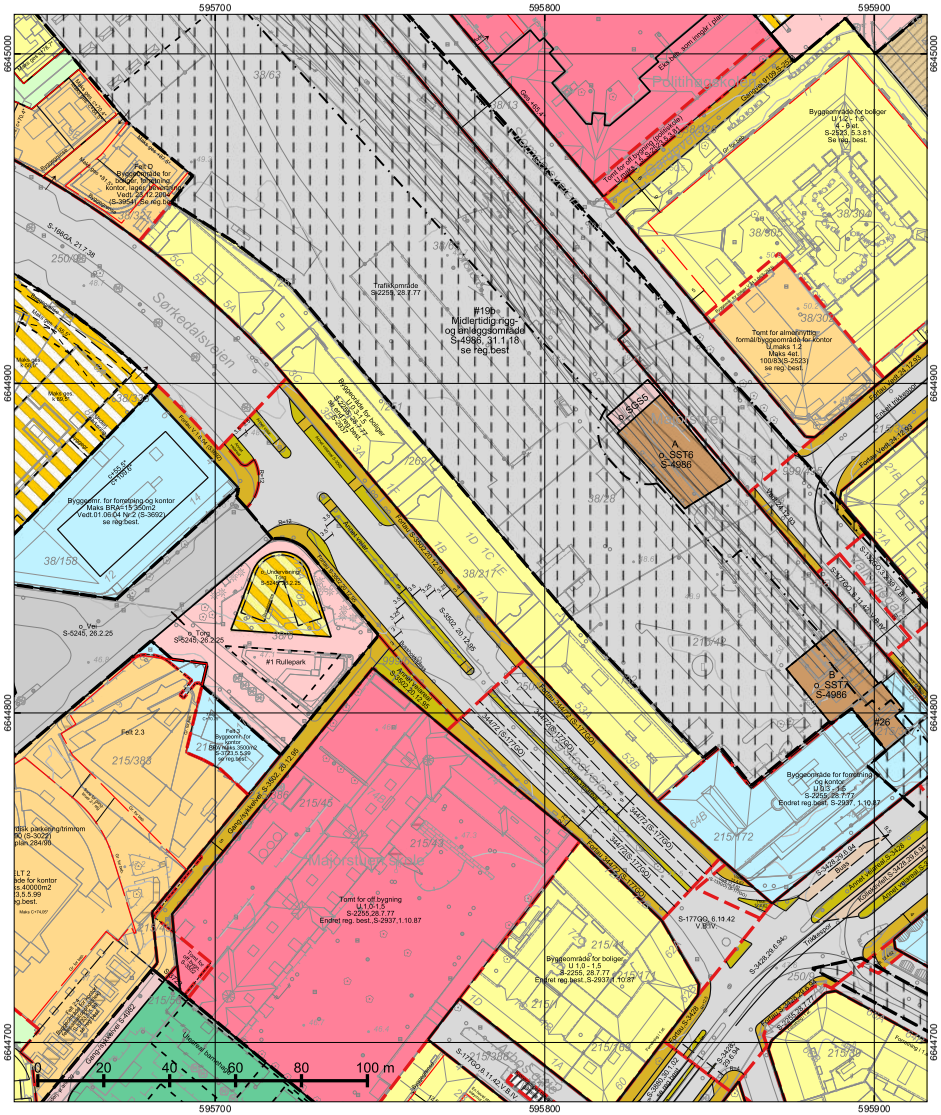
Kopi til:
Boulevard Invest AS, Stasjonsveien 3 A, 0776 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161258/ 86537500

Deres ref.:

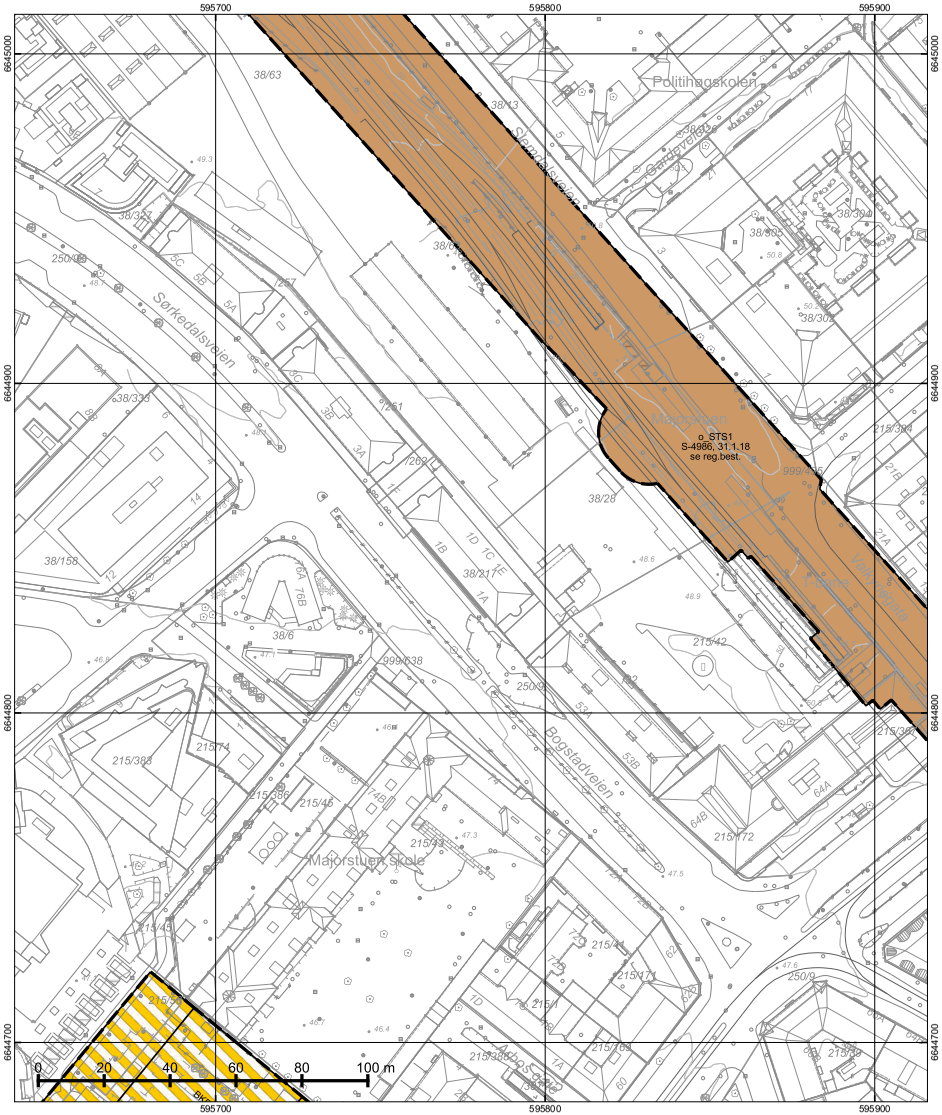
Adresse: Sørkedalsveien 1

Kommentar:

Gnr/Bnr: 38/217

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161258/ 86537500

Deres ref.:

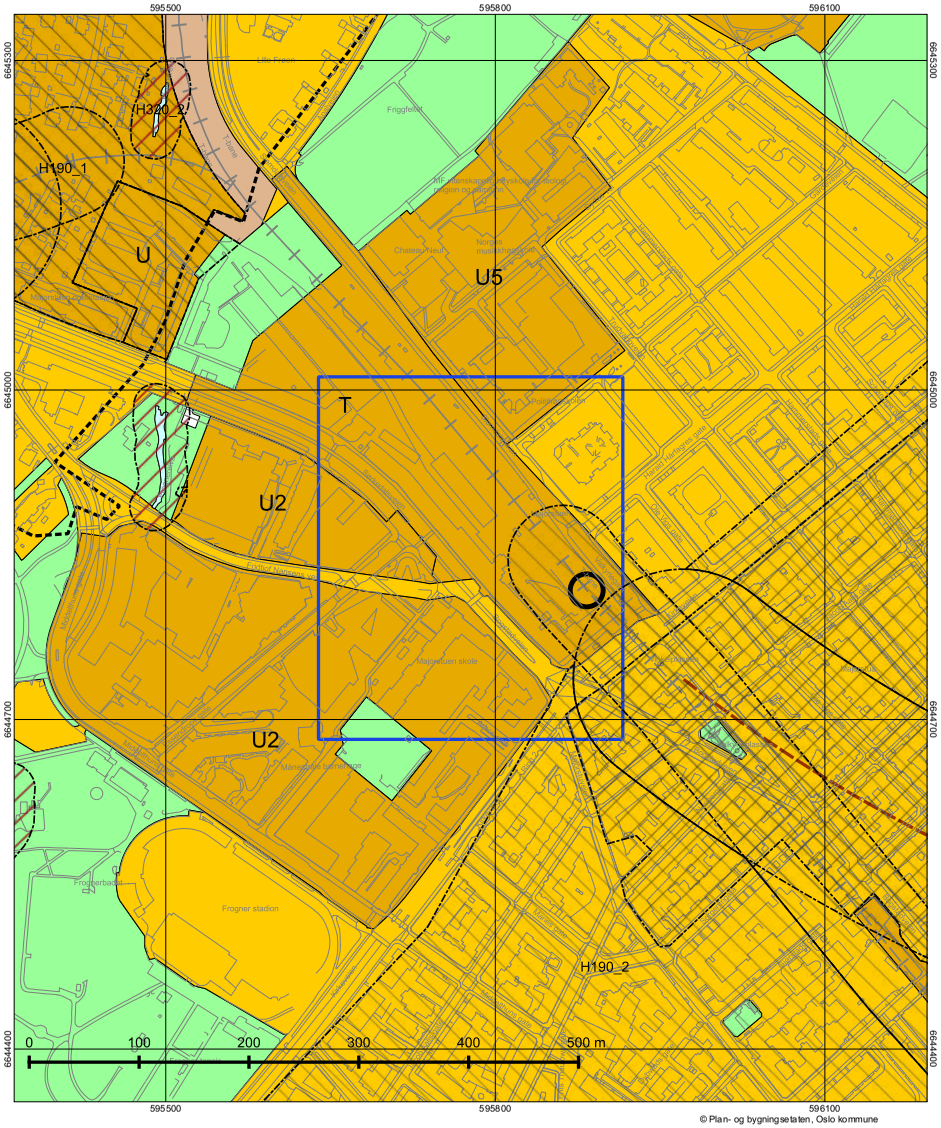
Adresse: Sørkedalsveien 1

Kommentar:

Gnr/Bnr: 38/217

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 07.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161258/86537500
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2024 - Stasjons-/terminalbygg

- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Marthe Hansen
Laget for: kmo@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537500
Deres ref: 9387330

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 38, BNR. 217.

Vi viser til bestilling av 07.08.2026 for eiendom gnr. 38, bnr. 217.

GNR. 38 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1931.

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

1266 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

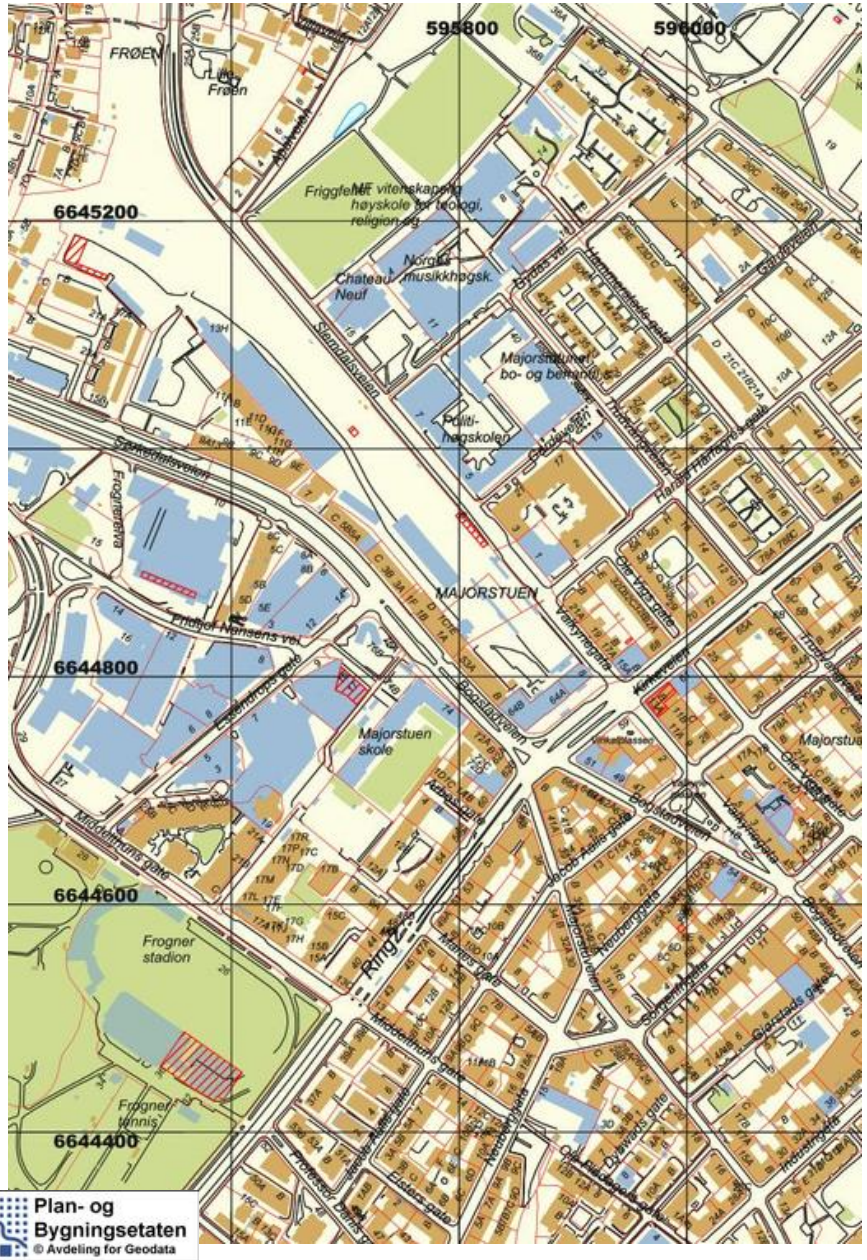
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi


595800
596000
6645200
6644800
6644600
6644400
FRØEN
Frøen
Frogner stadion
Frogner tennis
MAJORSTUEN
Majorstuen skole
Chateau Neuf
Majorstuen bo- og behandl.
Politi-høgskolen
Ringv.
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


/262
1F
1D
1C
1E
1B
38/217
1A
595800
6644850
6644850
595800
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

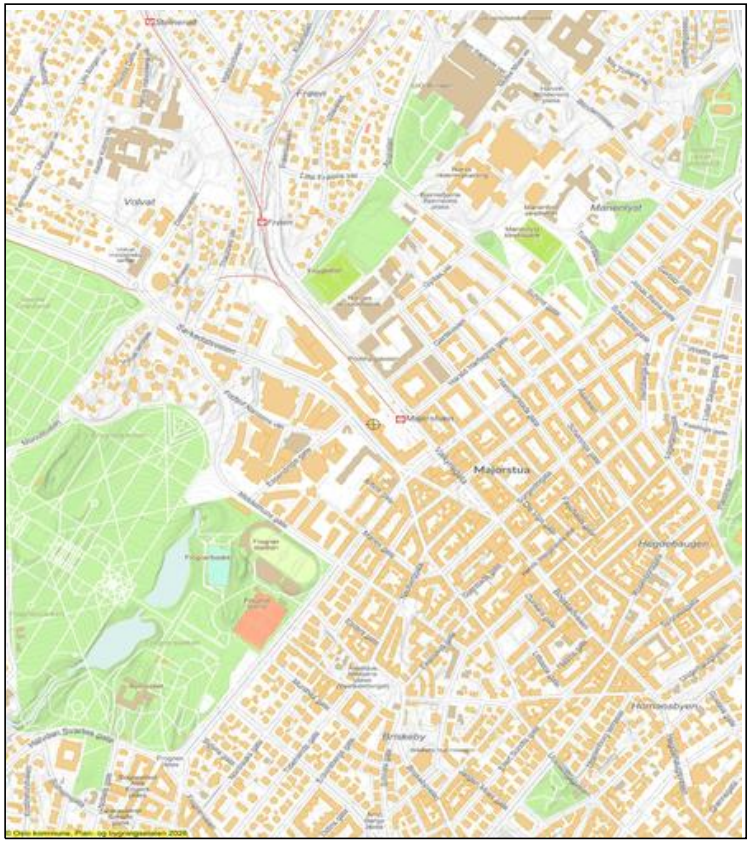


Sørkedalsveien 1 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.08.2026

Oversiktskart

Adr.: Sørkedalsveien 1 C

Gnr bnr : 38 / 217



Dato: 10.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/25745/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 14:57

FORDELINGSLISTE SØRKEDALSVEIEN 1

Seksjon nr.	Opp-gang	Etg.	Leil. nr.	Lager	Areal m2	Antall beb.rom.	Kjeller-rom	Sameie-brøk
48	1	7	171		61,0	2	171	61,0/4.239,-
49	1	7	172		60,2	2	172	60,2/4.239,-
50	2	7	271		56,6	2	271	56,6/4.239,-
51	2	7	272		62,2	2	272	62,2/4.239,-
52	3	7	371		39,8	1	371	39,8/4.239,-
53	3	7	372		88,3	3	372	88,3/4.239,-
54	4	7	471		60,2	2	471	60,2/4.239,-
55	4	7	472		61,0	2	472	61,0/4.239,-

Oslo, den 20.12.74.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbj ørn Øybø

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/25745/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 14:57

25745
25678

2 3 DES. 1974

BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOMMEN SØRKEDALSVEIEN 1 i 55 SELVEIERSEKSJONER.

1. Undertegnede, Eiendomsinstituttet A/S, begjærer hele eiendommen Sørkedalsveien 1 delt opp i 55 selveier-seksjoner. Eiendommen har gnr. 38, bnr. 217 i Oslo. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken, samt eksklusiv disposisjonsrett over leilighet og andre rom i henhold til fordelings-listen.

2. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- uten opptrinnsrett i hver seksjon til dekning av felles forpliktelser. Denne panterett har plikt til å vike prioritet innenfor 90% av første tinglyste kjøpesum.

3. Fordelingsliste. (neste side).

Oslo, den 20.12.1974.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbjørn Øybø

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/25745/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 14:57

FORDELINGSLISTE SØRKEDALSVEIEN 1

Seksjon nr.	Opp-gang	Etg.	Leil. nr.	Lager	Areal m^2	Antall beb. rom	Kjeller-rom	Sameie-brøk
14	2	3	232		62,2	2	232	62,2/4.239,-
15	3	3	331		62,2	2	331	62,2/4.239,-
16	3	3	332		65,6	2	332	65,6/4.239,-
17	4	3	431		45,6	2	431	45,6/4.239,-
18	4	3	432		63,8	2	432	63,8/4.239,-
19	4	3	433		62,4	3	433	62,4/4.239,-
20	1	4	141		60,9	3	141	60,9/4.239,-
21	1	4	142		63,8	2	142	63,8/4.239,-
22	1	4	143		41,0	2	143	41,0/4.239,-
23	2	4	241		65,6	2	241	65,6/4.239,-
24	2	4	242		62,2	2	242	62,2/4.239,-
25	3	4	341		62,2	2	341	62,2/4.239,-
26	3	4	342		65,6	2	342	65,6/4.239,-
27	4	4	441		45,6	2	441	45,6/4.239,-
28	4	4	442		63,8	2	442	63,8/4.239,-
29	4	4	443		62,4	3	443	62,4/4.239,-
30	1	5	151		60,9	3	151	60,9/4.239,-

Oslo, den 20.12.74.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Øybø

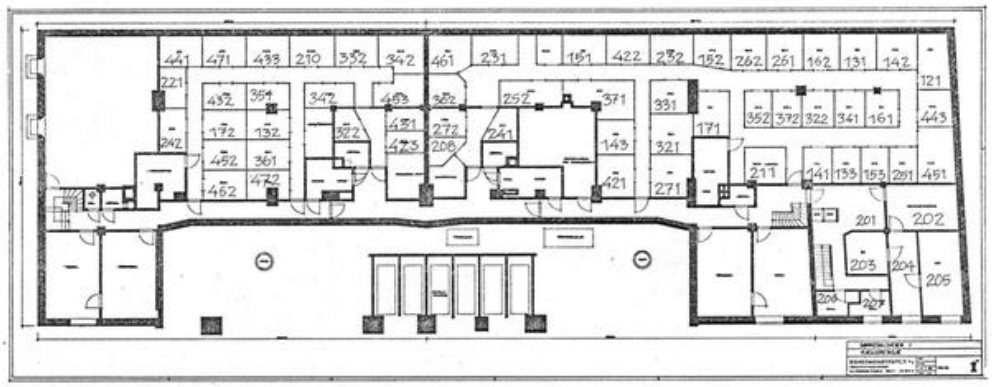
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/25745/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 14:57

FORDELINGSLISTE SØRKEDALSVEIEN 1

Seksjon nr.	Oppgang	Etg.	Leil. nr.	Lager	Areal m^2	Antall beb. rom	Kjeller rom	Sameie-Brøk.
31	1	5	152		63,8	2	152	63,8/4.239,-
32	1	5	153		41,0	2	153	41,0/4.239,-
33	2	5	251		65,6	2	251	65,6/4.239,-
34	2	5	252		62,2	2	252	62,2/4.239,-
35	3	5	351		62,2	2	351	62,2/4.239,-
36	3	5	352		65,6	2	352	65,6/4.239,-
37	4	5	451		45,6	2	451	45,6/4.239,-
38	4	5	452		63,8	2	452	63,8/4.239,-
39	4	5	453		62,4	3	453	62,4/4.239,-
40	1	6	161		61,0	2	161	61,0/4.239,-
41	1	6	162		60,2	2	162	60,2/4.239,-
42	2	6	261		65,6	2	261	65,6/4.239,-
43	2	6	262		62,2	2	262	62,2/4.239,-
44	3	6	361		62,2	2	361	62,2/4.239,-
45	3	6	362		65,6	2	362	65,6/4.239,-
46	4	6	461		60,2	2	461	60,2/4.239,-
47	4	6	462		61,0	2	171	61,0/4.239,-

Oslo, den 20.12.74.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Øybø

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/25745/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 14:57



Oslo, den 20.12.1974.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbjørn Øybø

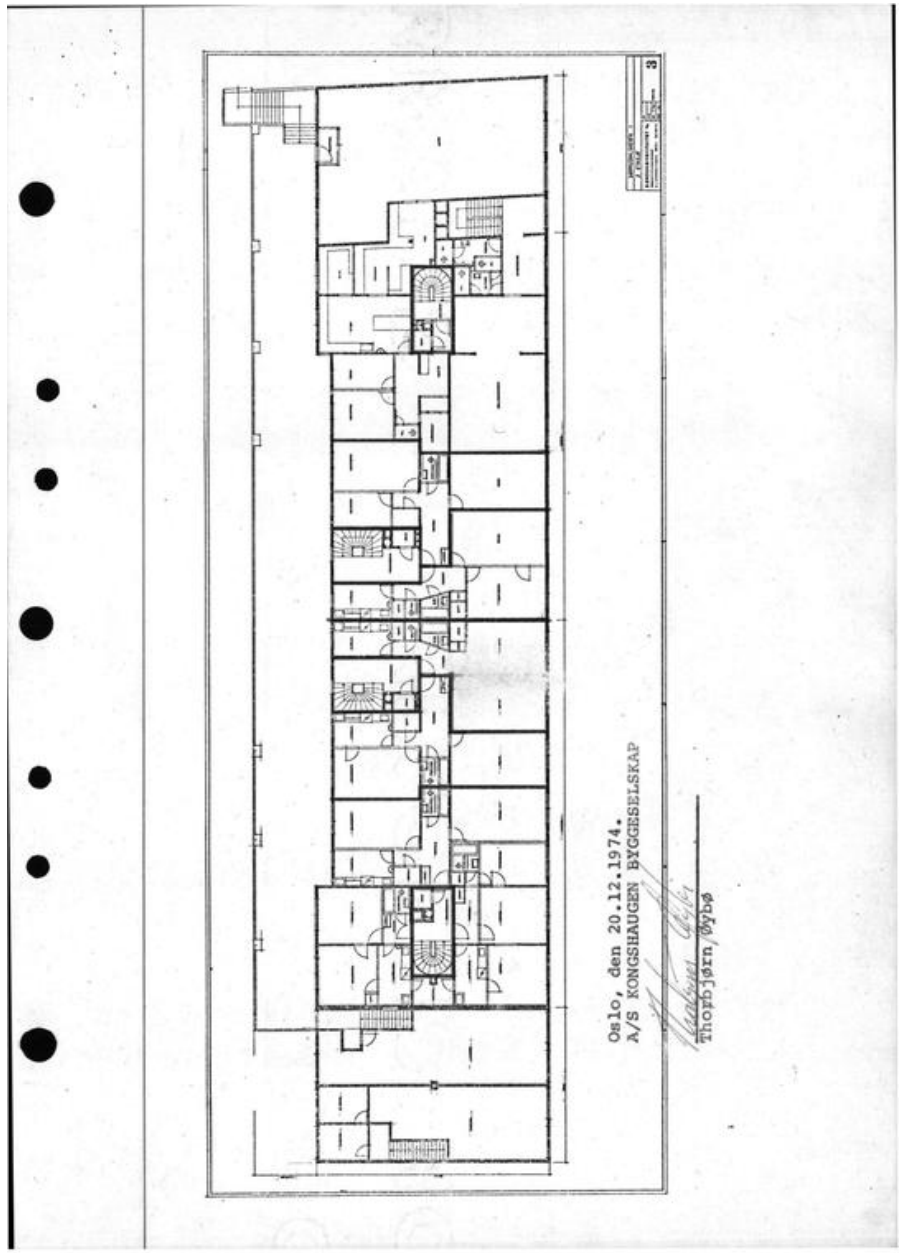
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/25745/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-07 14:57

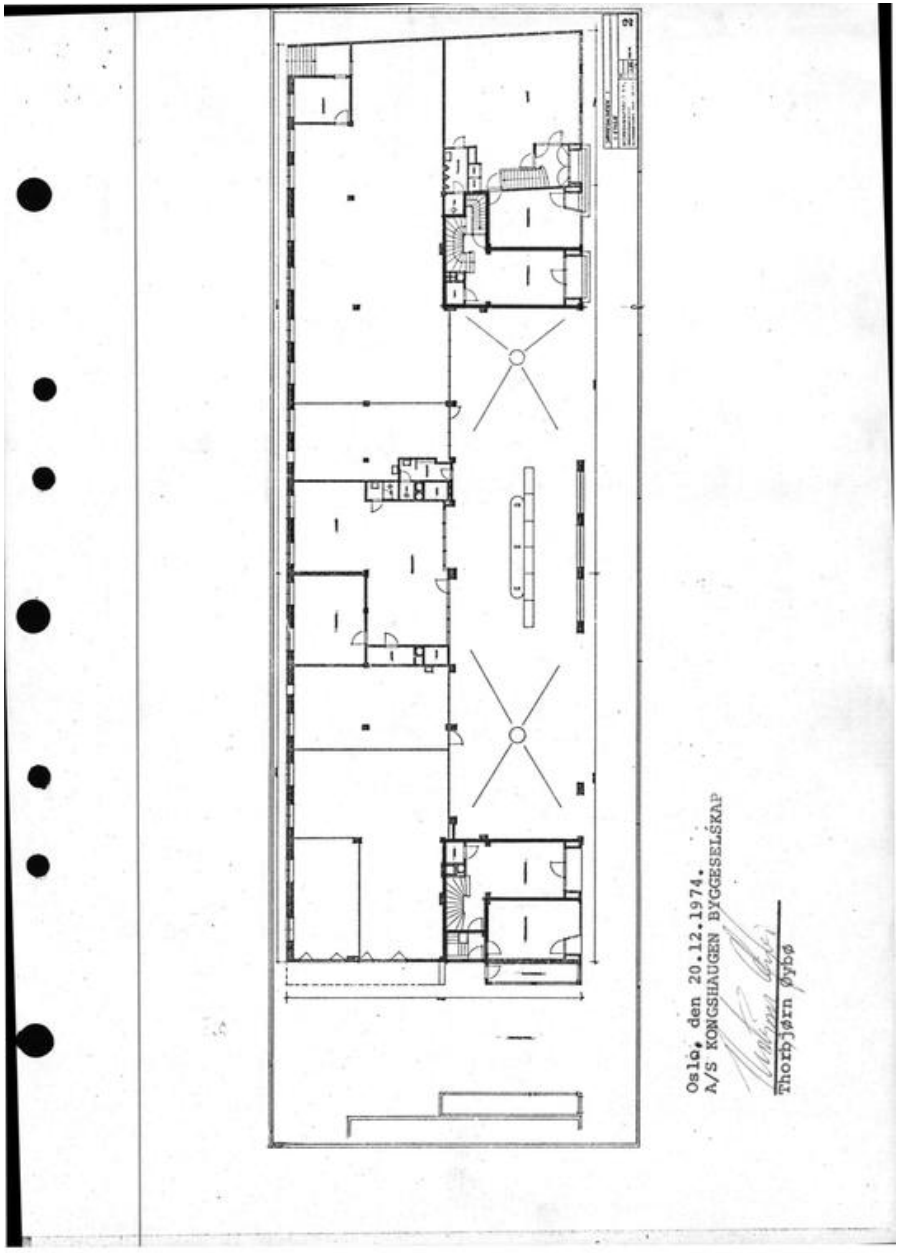
FORDELINGSLISTE SØRKEDALSVEIEN 1

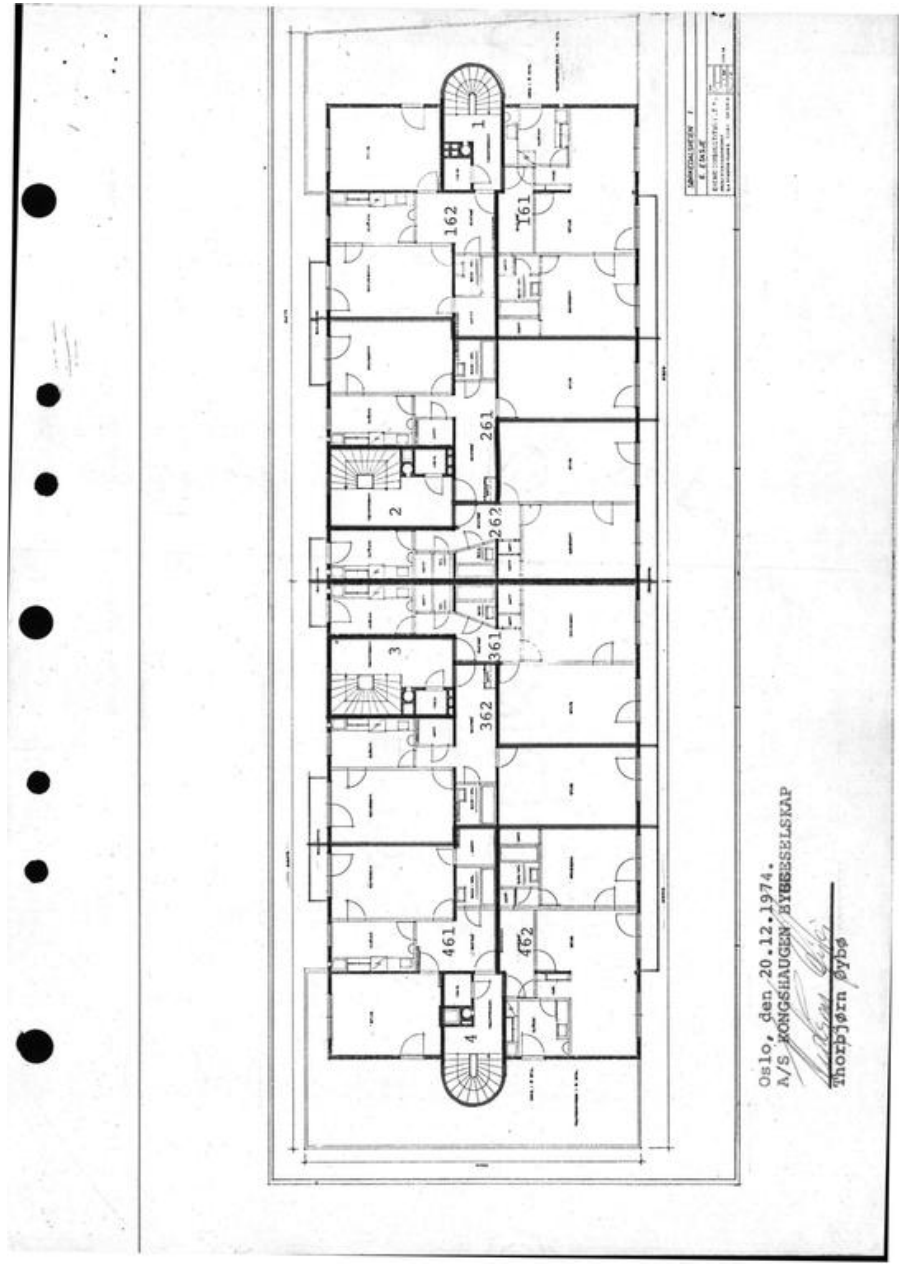
Seksjon nr.	Opp-gang	etg.	Leil. nr.	Lager	areal m^2	antall beb. rom	kjeller-rom	Sameie-brøk.
1		1			1045,0	11	101	1.045,0/4.239,-
2	1	2		521			201,202, 203,204, 205,206, 207,208, 209,210, 211.	
3	2	2	221		65,6	2	221	65,6/4.239,-
4	2	2	222		62,2	2	222	62,2/4.239,-
5	3	2	321		62,2	2	321	62,2/4.239,-
6	3	2	322		65,6	2	322	65,6/4.239,-
7	4	2	421		45,6	2	421	45,6/4.239,-
8	4	2	422		63,8	2	422	63,8/4.239,-
9	4	2	423		62,4	3	423	62,4/4.239,-
10	1	3	131		60,9	3	131	60,9/4.239,-
11	1	3	132		63,8	2	132	63,8/4.239,-
12	1	3	133		41,0	2	133	41,0/4.239,-
13	2	3	231		65,6	2	231	65,6/4.239,-

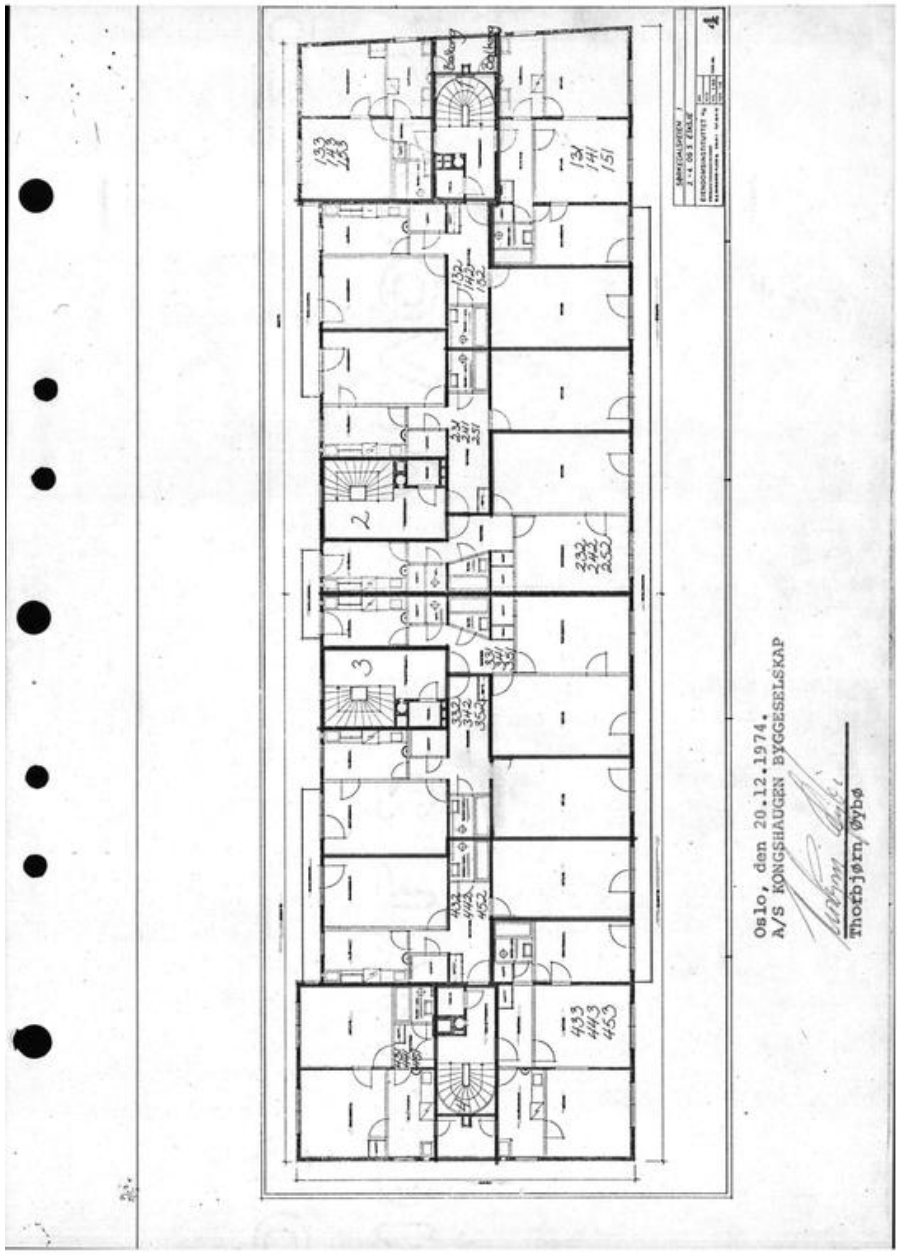
Oslo, den 20.12.74
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP

Thorbjørn Øybø

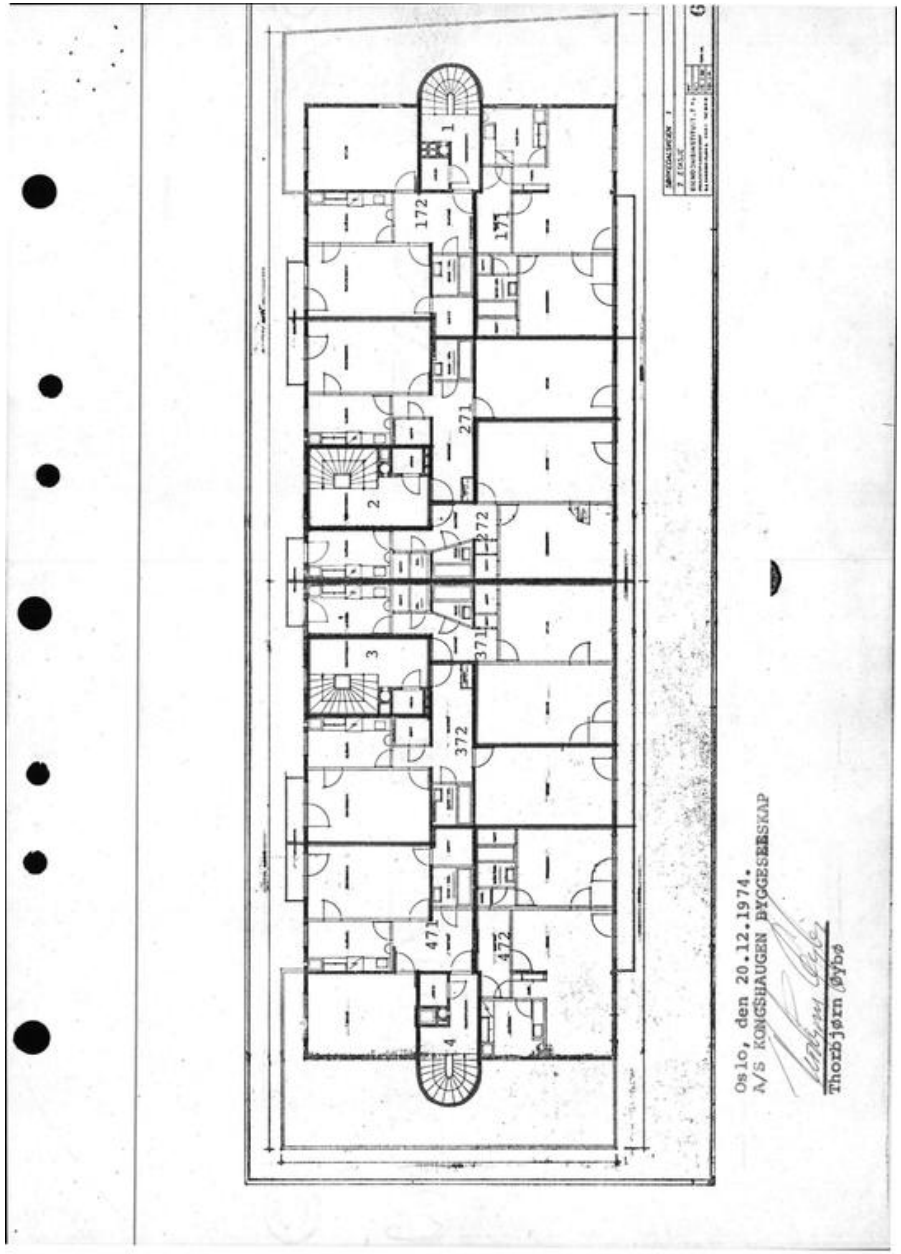

Oslo, den 20.12.1974.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Øybø


Oslo, den 20.12.1974.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Øybø


Oslo, den 20.12.1974.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Øybø


Oslo, den 20.12.1974.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Øybø


Gardekasernen
Påbygg forr.
Oslo, den 22.12.74
A/S Kongshaugen Byggeselskap
Thorbjørn Øybø


Oslo, den 20.12.1974.
A/S KONGSHAUGEN BYGGESELSKAP
Thorbjørn Øybø

Sørkedalsveien 1C

Nabolaget Colosseum - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	2 min 0.1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	18 min 1.4 km

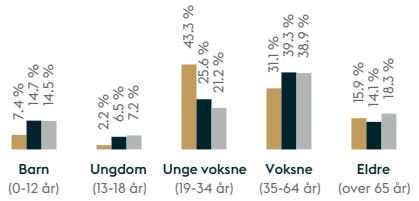
Offentlig transport

Majorstuen i Sørkedalsveien Linje FB1, 2B, 2N, 28, 45	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 min 0.1 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	3 min 0.2 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	7 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.8 km

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	5 min 0.3 km
Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.6 km
Solbærtorvet barnehage (0-5 år... 57 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Majorstua skole	3 min
Frognerbadet sandvolleyballban...	8 min
EVO Majorstua	3 min
Friskis & Svettis Oslo avd.Maj...	3 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 98/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



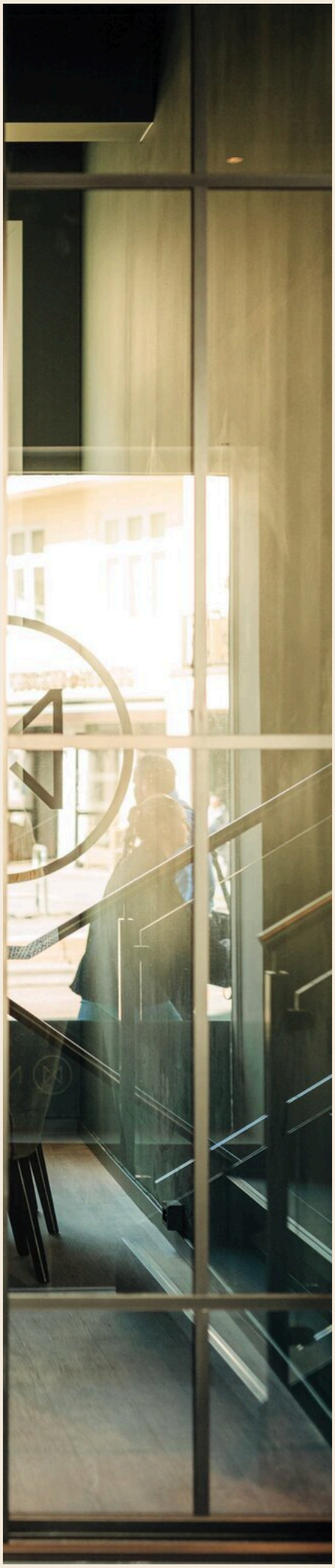
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Velkommen til

Nordvik Bærum

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 hele Bærum 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.



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørkedalsveien 1C 0369 OSLO
Matrikkel: Gnr 38, bnr 217, snr 4 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eystein Garathun Næss
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.naess@nordvikbolig.no
951 69 623



Charlotte Thaulow Steen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
C.thaulow@nordvikbolig.no
410 08 454

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