NORDVIK

Sørkedalsveien 198B

3 soverom | 190 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Sørkedalsveien 198B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
11	Om boligen
21	Nabolagsprofil
23	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.11.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne familiebolig fra 2014 | Dobbel garasje | 3 bad | Peis | Svært ettertraktet boligstrøk | Bogstad skolekrets

Prisantydning	**14 250 000,-**
Omkostninger	**357 340,-**
Totalpris	**14 607 340,-**
BRA-i	**190 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Sørkedalsveien 198B. Innholdsrik halvpart av tomannsbolig beliggende i et attraktivt område med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Det er kort avstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, flotte friluftsområder og marka. Et rikt utvalg av servicetilbud finner du på Røa. Området egner seg godt for den aktive familien!
Boligen går over 3 plan og er oppført i 2014. Den er lys og innbydende med gode material- og fargevalg. Må oppleves!

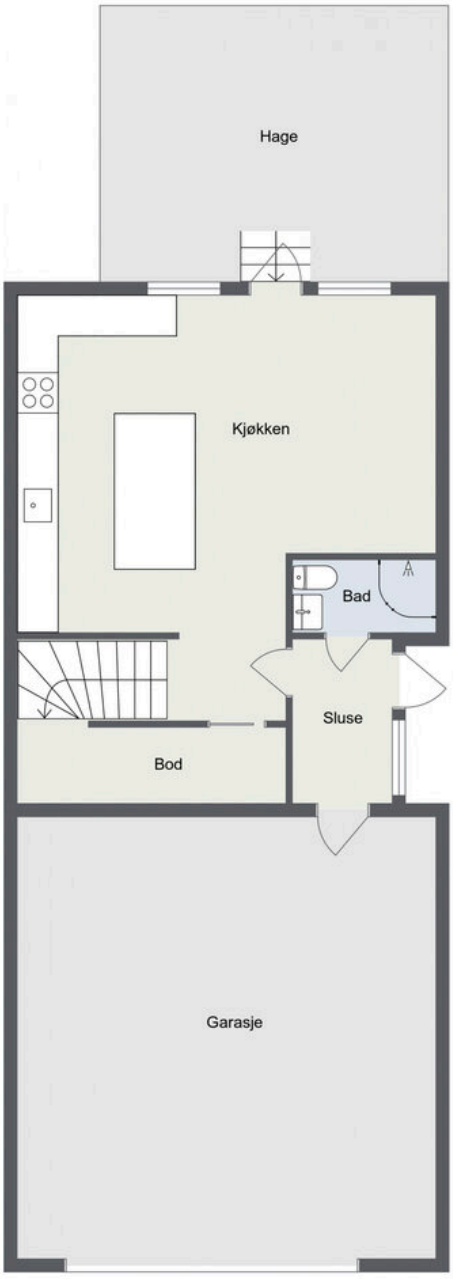
- 3 bad
- 3 soverom
- Kjøkken/spisestue pusset opp i 2019
- Godt med garderobe- og lagringsplass
- Romslig lys stue med store vindusflater
- Skjermet terrasse/uteområde ut fra kjøkkenet
- Loftstue eller soverom med vestvendt balkong
- Dobbelgarasje med lader og direkte adkomst til entré

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Sørkedalsveien 198 B

Hovedetasje



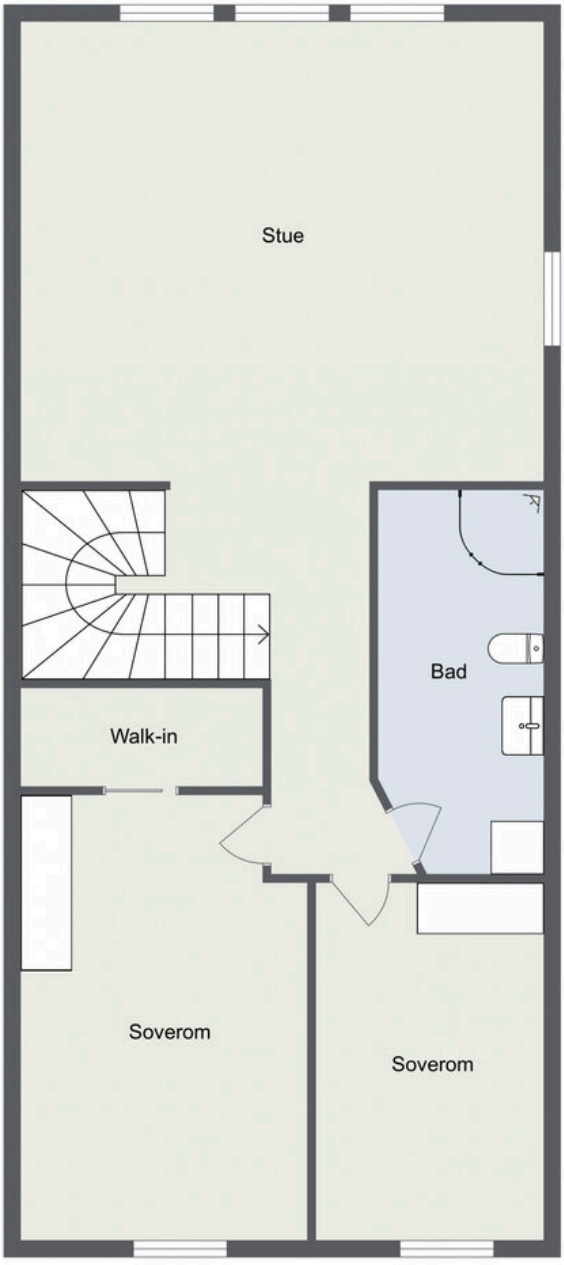
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Sørkedalsveien 198 B

2. etasje



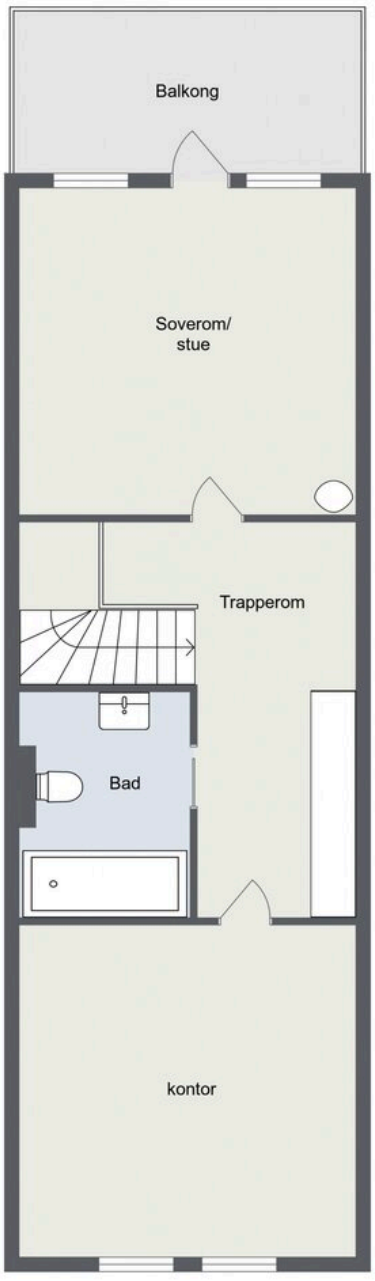
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 39 kvm
Total BRA: 39 kvm

Sørkedalsveien 198 B

Loftsetasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.









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
13-0387/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 198B, 0754 OSLO
Gnr 12, bnr 665, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Henrik Myhrer
Ingrid Eknes

Kjøpesum og omkostninger
14 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
356 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
357 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
377 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 607 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 627 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 190 kvm
Totalt BRA: 190 kvm
TBA: 25 kvm

Beskrivelse:

Halvpart tomannsbolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Vindfang/sluse med inngang til garasje, bad/wc, trapperom, romslig kjøkken med utgang til markterrasse og hage, teknisk rom, garasje (36 kvm).
Takhøyde på ca. 2,4 meter
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 20 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Trapperom, bad/wc, stue, 2 stk. soverom.
Takhøyde ca. 2,4 meter
Total BRA: 77 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Trapperom med oppbevaringsplass, kontor, stue med peisovn og utgang til balkong på ca. 6 kvm.
Skråtak, etasjen har et gulvareal på ca. 51,7 kvm. Ca. 12,6 kvm. er ikke målbart areal.
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Ikke målbare arealer:

Ca. 12,6 kvm på loftet er ikke målbart areal.

Parkering
Integrert dobbelgarasje. Felles gårdsplass i sameiet.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selger har bodd i boligen siden juli 2021.
- Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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: Ingeniør Knut Larsen AS har byttet blandebatteri på badene i første og andre etasje, byttet innmat i blandebatteri i dusjen i andre etasje og installert trykktank.

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? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service på garasjeport utført av Portspesialisten AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS har installert noen dimmere og stikkontakter, samt lampemontering og strøm til solskjerming, skiftet en spot i stuen og skiftet komfyrvakt. Tidligere eier har fått utført noen arbeider på kjøkkenet og installert elbil-lader. De opplyste at arbeidet ble utført faglært.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier installerte elbilladeren. De opplyste at arbeidet ble utført faglært.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier flyttet kjøkkenet. De opplyste at arbeidet ble utført faglært.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Östberg Norge AS (leverandøren) har utført service på ventilasjonsanlegget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsol AS har installert utvendig solskjerming i stuen. Vi har beiset huset utvendig og malt overflater innvendig.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja.
Beskriv: Det kom litt vann ut av siklemikk på badet i andre etasje i 2025. Ingeniør Knut Larsen AS utbedret dette ved å installere trykktank. Det er bom i enkeltfliser på badene.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Ja
Beskriv: Det ble oppdaget noe vann på gulvet ved pipen 28.12.2023. Takstmann fra Rambøll har utarbeidet takst. Vi har ikke utbedret forholdet eller undersøkt dette nærmere siden vi ikke har hatt problemer med det siden.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja.
Beskriv: Det ble målt jordfeil i gulvvarmen på kjøkkenet. Røa Elektriske AS har koblet fra termostat. Det er noe flimring i spottene.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Tregt sluk på kjøkkenet. Dette ble utbedret i mars 2025 av Spylevakta AS som spylte sluket på kjøkkenet.

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: Skjeggkre. Utbedret av Anticimex vår/sommer 2022.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Ja.
Beskriv: Östberg Norge AS (leverandøren) har utført service på ventilasjonsanlegget.

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? Det ble gjennomført oppmålingsforretning hos naboen sommeren 2026. I den forbindelse ble det festet grensemerke ca. 10 cm inn på blomsterkassen.

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: Småhusplanen og detaljregulering om gang- og sykkelvei fra 2016 på andre siden av Sørkedalsveien.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

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:

Boligen er fundamentert med betongplate på mark. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Boligen er fundamentert med plate på mark, oppført i 2014. Det er ikke foretatt endringer av
fuktsikring eller drenering etter byggeår.

Rommene under terreng er innredet og vurderes å være en risikokonstruksjon, ettersom gjenkledde yttervegger og oppforede gulv mot terreng er særlig fuktutsatte, med risiko for skjulte skader. Det
er foretatt hulltaking i utlektet vegg i spisestue/kjøkken for å undersøke konstruksjonen.
Undersøkelsene ga ikke indikasjoner på fukt eller skader i de kontrollerte områdene. Det presiseres at hulltaking kun gir informasjon om de undersøkte punktene, og at skjulte skader i øvrige deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Eventuelle endringer etter byggeår er ukjente.

Terrenget rundt boligen ble vurdert ved befaringen. Det er ukjent om det er foretatt endringer i terrengforholdene etter byggeåret.

Fasaden har liggende trekledning fra byggeåret 2014. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved befaringen, og kledningen fremstår i normal stand i forhold til alder.

Vinduer og dører er fra byggeåret 2014, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter dette. Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass, balkongdør med glassfelt og inngangsdør med Yale Doorman og sidefelt i glass. I vindfang/sluse er det lyd- og brannklassifiserte dører, i tillegg til elektrisk leddport.

Boligen har balkong i treverk tekket med membran og belagt med terrassebord. Det ble ikke registrert synlige avvik ved inspeksjonen.

Boligen har en platting utført i treverk med terrassebord. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra byggeår.

Takkonstruksjonen er utført som skråtak med lukket konstruksjon uten loft. Konstruksjonen fremstår i henhold til forventet tilstand ut fra byggeår. Lukket konstruksjon innebærer begrensede muligheter for innvendig inspeksjon av bærende elementer.

Taktekkingen består av takstein og er vurdert fra balkong. Det er registrert mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Begroing kan over tid redusere vannavrenningen og medføre økt fuktbelastning på tekkingen. Det anbefales rengjøring av taket for å opprettholde tekkingens funksjon.

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal for byggeåret.
Boligen har stålpipe over tak. Skorsteinen er inspisert fra bakken. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår.

Boligen har stålpipe med tilhørende peisovn, montert ved oppføringen i 2014. Det foreligger ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige avvik ved ildsted eller skorstein innvendig.
Det foreligger en skaderapport fra Rambøll datert 08.01.2024, oppsummering fra Rambøll sier følgende: Sannsynlig kondens rundt pipeløp som følge av luftlekkasjer opp i takkonstruksjonen.
Dette kan skyldes utett overgang mellom dampsperre og pipeløpet eller mansjett. Vi kan heller ikke utelukke kondens i friskluftkanal i pipe eller inndrev av snø. Vurdering er gjort med grunnlag i årstid og temperatur lekkasjen oppdages. Boligen har bratt saltak som gir god avrenning slik at lite is/snø bygger seg opp rundt pipe. Det lite snø på taket befaringsdagen. Skaden oppdages i en periode med kaldt vintervær, men hvor det har vært et væromslag med mild luft som ga flere plussgrader ca. 1 1/2 uke før skaden oppdages. Det er lite nedbør i denne perioden. Forsikringstaker opplyser at peisovn ikke har vært i bruk i 2023 eller i år.

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato med tidsriktig, glatt innredning fra KVIK. Benkeplaten er antatt i kompositt med underlimt kum og nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap og fryser, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kanal ført ut gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik ved befaringen. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med malte vanger og rekkverk. Trappen fremstår i normal stand uten registrerte avvik, i samsvar med forventet tilstand for boligens byggeår.

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med malte vanger og rekkverk. Trappen fremstår i normal stand uten registrerte avvik, i samsvar med forventet tilstand for boligens byggeår.

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system av plast, som ut fra byggeåret antas å være original installasjon fra 2014.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger ikke tilfredsstillende kursfortegnelse i sikringsskapet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at anlegget er utført forskriftsmessig, og manglende kursoversikt vanskeliggjør oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært

branntilløp i anlegget. Det anbefales at samsvarserklæring etterspørres og at kursfortegnelse utarbeides, eventuelt at det gjennomføres en el-kontroll av autorisert elektriker.

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er fra byggeåret 2014. Det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Anlegget er fra byggeår 2014 og fremstår uten registrerte avvik. Det er ukjent om det er foretatt endringer på anlegget etter oppføring. Jevnlig rengjøring og filterbytte anbefales for å opprettholde funksjon og inneklima.

Bad på loft:
Våtrommet har flis på både gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis, noe som innebærer manglende heft mellom flis og underlag. Dette øker risikoen for løse fliser og sprekkdannelser over tid, som på sikt kan svekke vanntettheten i overflaten. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2. Det er målt fall mot sluk på ca. 18 mm. Ved dør er det registrert for liten høydeforskjell fra topp sluk
til topp vanntett sjikt, noe som gir avvik fra anbefalt utførelse. Dette øker risikoen for at vann kan trenge forbi det vanntette sjiktet ved dørterskel og nå tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres for å sikre at vann ledes forsvarlig til sluk. Våtrommet har banemembran som tettesjikt og sluk av plast. Det ble ikke registrert synlige avvik ved tettesjikt eller sluk på befaringstidspunktet. Våtrommet er utstyrt med innbygd badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk, uten registrerte avvik. Våtrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon for kontroll av fuktforholdene bak våtrommet.
Fuktmålingen viste normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til fuktinntrengning eller avvik.

Bad i 2. etasje:
Våtrommets overflater på gulv og vegger er utført med flis. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, samt tegn på alkalisk reaksjon i fugene. Bom under flis kan over tid medføre løse fliser og økt risiko for at vann trenger inn i underliggende konstruksjon. Alkalisk reaksjon i fugene gir svekket fuge og kan redusere overflatens tetthet. Avvikene bør utbedres for å opprettholde våtrommets tetthet og funksjon.
Fall mot sluk i dusjsonen er målt til ca. 15 mm, som vurderes som tilfredsstillende for å lede vann mot sluk. Våtrommet har banemembran som tettesjikt og sluk i plast. Det er ikke registrert tegn til avvik ved tettesjikt eller sluk. Alder tilsier at normal brukstid ikke er overskredet. Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant samt vegghengt klosett. Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon for kontroll av fuktforhold.

Bad i 1. etasje:
Våtrommet har flisbelagte gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som innebærer at flisene ikke er fullstendig forankret til underlaget. Bom under fliser kan over tid medføre løse fliser og økt risiko for sprekkdannelser, som igjen kan svekke tettesjiktet. Tilstanden vurderes til TG2, og forholdet bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk på gulvet, målt til ca. 10 mm, og ca. 20 mm i dusjsonen. Våtrommet har sluk i plast og et tettesjikt hvor utførelsen ikke er kjent. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til aktive fuktskader på befaringstidspunktet, men usikkerheten omkring tettesjiktets tilstand og levetid gir tilstandsgrad 2. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne utbedring eller fornying av tettesjiktet på sikt. Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon for kontroll av fuktforhold. Fuktmålingen viser
normale verdier, og det ble ikke registrert avvik ved kontrollen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: Mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2).
- Overflater på våtrom: Bom (hulrom) under flis (TG 2).
- Fallforhold på våtrom: Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2).
- Overflater på våtrom: Bom (hulrom) under flis (TG 2) og alkalisk reaksjon i fuger (TG 2).
- Overflater på våtrom: Bom (hulrom) under flis (TG 2).
- Membran, tettesjikt og sluk på våtrom: Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2).

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Usikkert hvor avløpsrør er plassert i boligen, ingen synlige rør eller inspeksjonsluke på befaring.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger. To kombiskap, stekeovn og koketopp.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fryseskap i garasjen
- Lampe som henger over kjøkkenøyen
- String-hylle på kjøkkenet
- Le Klint Swirl-lampe
- Louis Poulsen vegglampe
- Nattbord
- Sengegavl

- Fastmonterte hyller på soverom
- Vegghengte hyller i tredje etasje, både ved trapp og på rom uten balkong

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
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 utarbeidet 24.03.2021 og er gyldig til 24.03.2031. Forbruk og utgifter vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner. Gulvvarme i entré og på 3 bad/wc. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Vedfyring med peisovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15 385 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 000,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann, avløp og renovasjon.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Oslo kommune fakturerer én av naboene (198C eneboligen) for hele sameiet. 198B skal betale 32% av den totale fakturaen.
Den totale fakturaen for 2026 er kr. 70 331,18,-. 32% av denne er kr. 22 506,-

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

- Årlig bygningsforsikring. Selger har forsikring i Fremtid med pollisenummer: 3426638.
- Kabel-tv/internett.
- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt
Kr 7 143,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 602 322,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 003 317,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 148 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Gjerdet mot nabo og blomsterkassen, står ca. 10 cm inn på naboens tomt.

Adkomst
Adkomst via felles stikkvei for Sørkedalsveien 198 ABC. Se seksjoneringsbegjæring vedlagt i salgsoppgaven for kart over felles tomt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Røa. Området egner seg svært godt for en aktiv familie, som samtidig ønsker nærhet til sentrum. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til dagligvare, diverse servicefasiliteter og offentlig kommunikasjon. For den tur-glade finnes det en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Det er kort vei til flotte friluftsområder med milevis av stier og lysløyper. I Nordmarka kan man ferdes sommer som vinter, til fots eller på ski. Holmendammen, Bogstadvannet og Vettakollen byr på fine naturopplevelser. Mærradalen ligger ca. 10 min unna og er veldig fin både sommer og vinter. Mærredalen er ypperlig for joggeturer eller tur med barna. For mosjonisten kan Tufteparken ved Mærradalen anbefales.

Det er kun en kort ruseltur til Røa med tilbud som tilfredsstiller de daglige behov. På Røa senter finner du blant annet Meny, diverse helsefunksjoner, kaféer, spisesteder og andre forretninger. Røa torg er et trivelig samlingspunkt med flere fasiliteter, inklusiv Vinmonopol, Coop mega, mm. Dersom du ønsker ytterligere servicetilbud tar du deg enkelt til Majorstuen og Oslo sentrum med kollektivtransport. CC-vest ligger ca. 10 minutter unna med bil. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema, Kiwi, Meny eller Coop mega.

For den aktive barnefamilien er det islagt bane ved Bogstad skole, skiløyper på Voksenjordet, alpinanlegg i Sørkedalen, mm. Ellers er det flere golfbaner, tennisbaner og andre aktivitetsmuligheter i kort vei fra boligen. Sats på Røa og Røa bad har spennende og varierte treningstilbud for alle aldre.

Skoler og barnehager
Bogstad skole
Hovseter skole
Røa Menighetsbarnehage
Hamborg barnehage
Vestjordet barnehage

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på tomannsbolig/rekkehus fra 12.09.2014.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det som fremstår som soverom/kontor på loftet er byggemeldt som stue.
Det som fremstår som stue med peis er byggemeldt som soverom.
Kjøkkenet var opprinnelig montert på motsatt side av rommet.
Byggemeldte tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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
Pågående plansaker i nærområdet:
- Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
- Detaljregulering - Tunnel under Røa sentrum

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Snargangen 2 A - bruksendring fra næring til bolig, innvendige endringer og fasadeendringer
- Nordengveien 19 A - oppføring av enebolig og riving av eksisterende bebyggelse
- Nordengveien 19 A - mulig ulovlig riving av bolig
- Røahellinga 3 - tilbygg til eksisterende garasje og etablering av takterrasse med pergola
- Nordengveien 31 - tilbygg
- Sørkedalsveien 206 - søknad om dispensasjon - Felling av tre

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/12/665/1:
27.10.2026 - Dokumentnr: 1244218 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

10.07.2014 - Dokumentnr: 578955 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 189/596

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.

Boligen er en del av et boligsameie med totalt 3 seksjoner. Seksjoneringsbegjæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Det foreligger ingen vedtekter, regnskap eller annet i sameiet.
Det er ingen fellesutgifter, fellesformue eller fellesgjeld i sameiet.

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. NB: For horisontaldelt tomannsbolig kan vi ikke tilby husforsikring, da hele bygningen må forsikres på samme polise. Kjøper må eventuelt tegne leilighetspakken uten husforsikring.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 116 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 500,-
Nordvik Ekstra Medium kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Inkl. to stk megler per annonsert visning) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade // Dag og kveld fra ca. kr. 7.000-12.000,- (Pris avtales direkte med takstmann) kr. 7 000,-
Tilstandsrapport // Plantegninger fra ca. kr. 22.000-30.000,- (Pris avtales direkte med takstmann) kr. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 221 700,- 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 13. november 2026

Ansvarlig megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2
Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sørkedalsveien 198B

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	11 min 🚶 1 km
Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	12 min 🚶 1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	476 elever, 23 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Bogstad skole (1-7 kl.)	392 elever, 22 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	12 min 🚶 1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	10 min 🚗 4.1 km

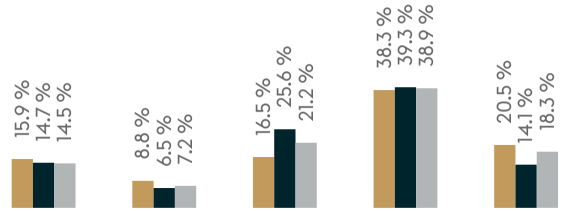
Offentlig transport

Røa kirke	Linje 41, 42, 42N	2 min 🚶 0.2 km
Røa	Linje 2	8 min 🚶 0.6 km
Sollerud	Linje 13	8 min 🚗 3.6 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min 🚗 5.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 11.9 km

Barnehager

Røa menighetsbarnehage (1-5 år...	84 barn	3 min 🚶 0.2 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	7 min 🚶 0.6 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Snargangen barnepark - ballpla...	3 min
Røa Vel - ballbinge	9 min
EVO Røa	5 min
SATS Røa Trening&Bad	9 min

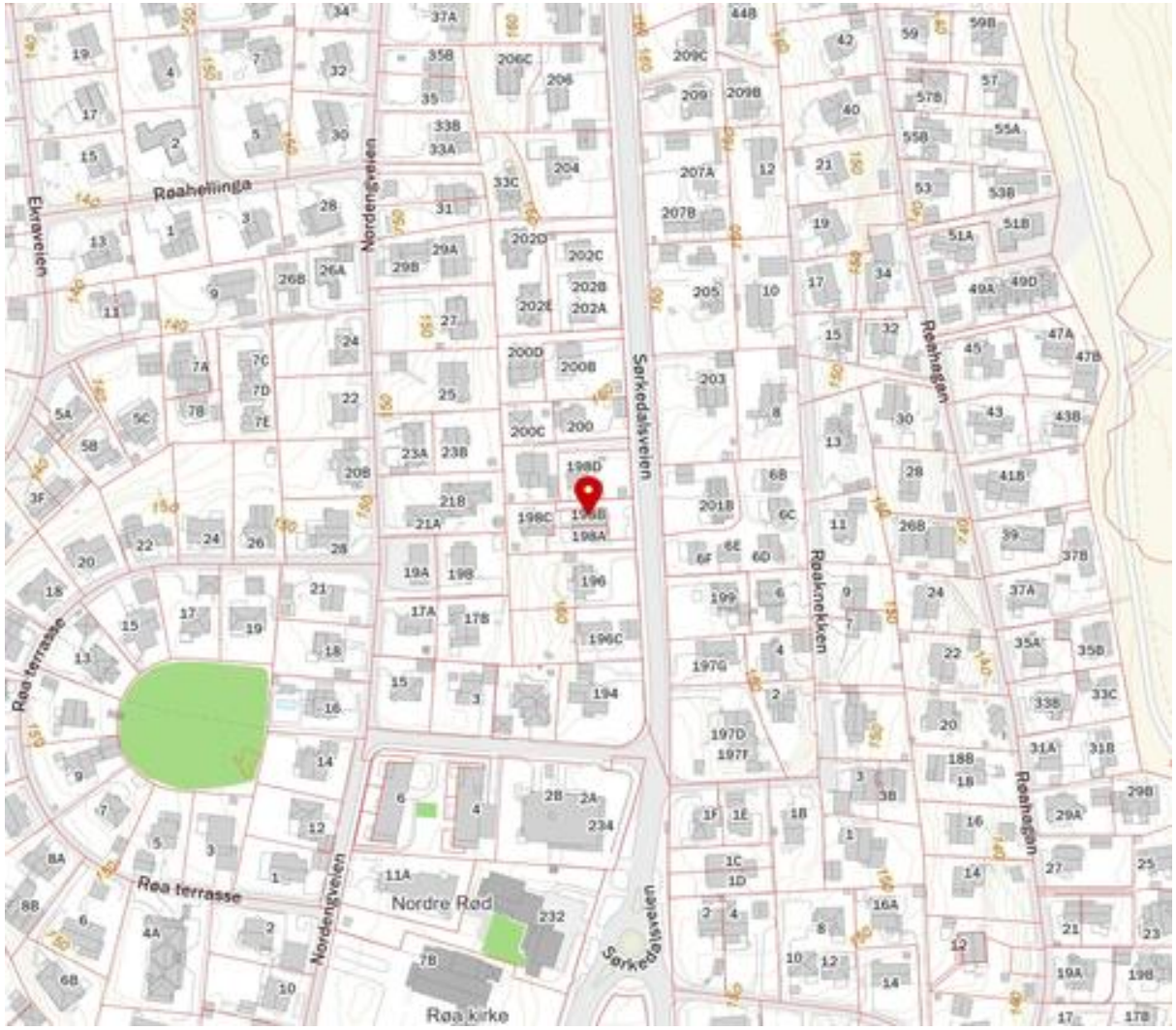
«Gode mennesker med gode verdier, uten å være snobbete :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100



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

Sørkedalsveien 198 B
0754 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Horisontaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2014
BRA:	190 m^2
BRA-i:	190 m^2
Rapportdato:	30.10.2026 (Gyldig til 30.10.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	31	6	0	1

Supertakst

GNR: 12 BNR: 665 SNR: 1

Andreas Grønstad Jahnsen
Tømrermester/takstmann
Nyverdi AS

andreas@nyverdi.no
93440100

Sørkedalsveien 198 B
0754 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad TGIU: ikke undersøkt
Denne tilstandsgraden (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet «Registrerte avvik» gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Våtrom - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2)
Våtrom - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2) - alkalisk reaksjon i fuger (TG 2)
Våtrom - Overflater	- bom (hulrom) under flis (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Avløpsrør	Usikkert hvor avløpsrør er plassert i boligen, ingen synlige rør eller inspeksjonsluke på befaring

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato:	30.10.2026	Rapportdato:	30.10.2026

Hjemmelshavere

Navn:	**Henrik Johan Myhrer**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ingrid Eknes**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Andreas Grønstad Jahnsen**	Telefon:	**93440100**
Firma:	**Nyverdi AS**	Epost:	**andreas@nyverdi.no**
Tittel:	**Tømrermester/takstmann**	Adresse:	**Mellomdammen 31, 3475 Sætre**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partner**		

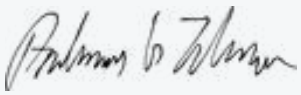
Om bygningssakkyndig:

Takstmann/tømrermester
Sertifisert i Norsk takst for verdi og tilstand på bolig og næringseiendom
Sertifisert for REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)

Egne premisser:

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen.



Nyverdi AS, v/ Andreas Grønstad Jahnsen
30.10.2026

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sørkedalsveien 198 B, 0754 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**12**	Bruksnr:	**665**	Festenr:	

Seksjonsnr: **1**	Andelsnr:	Leilighetsnr:	Byggeår: **2014** - Eier
Boligtype:	**Horisontaldelt tomannsbolig**		

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.
Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	**BRA-b**	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loftsetasje	**39**	**39** Etasjen inneholder følgende rominndeling: trapperom, stue med peisovn og utgang til balkong på ca. 6 kvm. gulvareal, bad/wc, soverom/kontor. Skråtak, etasjen har et gulvareal på ca. 51,7 kvm. Ca. 12,6 kvm. er ikke målbart areal.	**0**	**-**	**5**
2. etasje	**77**	**77** Etasjen inneholder følgende rominndeling: trapperom, bad/wc, stue, 2 stk. soverom. Lengde x bredde, 13,38 x 5,74 = 76,8 kvm. Takhøyde ca. 2,4 meter	**0**	**-**	**-**
1. etasje	**74**	**74** Etasjen inneholder følgende rominndeling: vindfang/sluse med inngang til garasje, bad/wc, trapperom, stue/kjøkken med utgang til marktewrrasse og hage, teknisk rom, garasje (36 kvm). Takhøyde på ca. 2,4 meter	**0**	**-**	**20**
Totalt m²	**190**	**190**	**0**	**0**	**25**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS



Stigetrinn



Snøfanger

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst for feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst for feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er fundamentert med betongplate på mark. Det er ikke registrert endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke påvist tegn til avvik på grunnmur og fundament.

6.3 Fuktsikring og drenering



Synlig det som trolig er radonduk, bør tildekkes



Skade i duk, bør kontrolleres.

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen er fundamentert med plate på mark, oppført i 2014. Det er ikke foretatt endringer av fuktsikring eller drenering etter byggeår. Det ble ikke registrert tegn til avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand i forhold til alder og byggemåte.

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	**Innredet**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**
Hulltaking er foretatt i spisestue/kjøkken	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**
Er dette en risikokonstruksjon?	**Ja**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger / oppforede gulv under og mot terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering **TG-1**

Rommene under terreng er innredet og vurderes å være en risikokonstruksjon, ettersom gjenkledde yttervegger og oppforede gulv mot terreng er særlig fuktutsatte, med risiko for skjulte skader. Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg i spisestue/kjøkken for å undersøke konstruksjonen. Undersøkelsene ga ikke indikasjoner på fukt eller skader i de kontrollerte områdene. Det presiseres at hulltaking kun gir informasjon om de undersøkte punktene, og at skjulte skader i øvrige deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes. Eventuelle endringer etter byggeår er ukjente.

6.5 Terrengforhold

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Terrenget rundt boligen ble vurdert ved befaringen. Det er ukjent om det er foretatt endringer i terrengforholdene etter byggeåret. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for å angi avvik.

6.6 Yttervegg og fasade

Type fasade/kledning	**Liggende kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Fasaden har liggende trekledning fra byggeåret 2014. Det ble ikke registrert synlige skader eller avvik ved befaringen, og kledningen fremstår i normal stand i forhold til alder. Hvorvidt det er foretatt endringer etter byggeår er ikke kjent.

6.7 Vinduer og dører

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isoler, balkongdør med glassfelt, inngangsdør med Yale doorman og sidefelt i glass, lyd/brann klassifiserte dører i vindfang/sluse, elektrisk leddport.

Oppsummering **TG-1**

Vinduer og dører er fra byggeåret 2014, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter dette. Boligen har vinduer med 3-lags isolerglass, balkongdør med glassfelt og inngangsdør med Yale Doorman og sidefelt i glass. I vindfang/sluse er det lyd- og brannklassifiserte dører, i tillegg til elektrisk leddport. Det er ikke registrert avvik, og bygningsdelen vurderes å være i god stand i forhold til alder.

6.8 Balkong, terrasse, platting



Balkong



Synlig banemembran, det bør vaskes/ryddes



Synlig avrenning fra balkong, bør vaskes/ryddes rundt utløp

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Balkong i treverk tekket med membran belagt med terrassebord.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har balkong i treverk tekket med membran og belagt med terrassebord. Det ble ikke registrert synlige avvik ved inspeksjonen. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Konstruksjonen vurderes å være i normal, alderstilpasset stand.

6.9 Balkong, terrasse, platting



Ca. 20 kvm.

Type	**Platting**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Platting i treverk belagt med terrassebord.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en platting utført i treverk med terrassebord. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og konstruksjonen fremstår i normal stand ut fra byggeår. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter oppføring.

6.10 Takkonstruksjon og loft

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som skråtak med lukket konstruksjon uten loft. Konstruksjonen fremstår i henhold til forventet tilstand ut fra byggeår. Lukket konstruksjon innebærer begrensede muligheter for innvendig inspeksjon av bærende elementer. Det er ikke registrert avvik ved besiktigelsen.

6.11 Taktekking





Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Annet**

Fra balkong

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taktekkingen består av takstein og er vurdert fra balkong. Det er registrert mosegrodd tekking som følge av manglende renhold. Begroing kan over tid redusere vannavrenningen og medføre økt fuktbelastning på tekkingen. Det anbefales rengjøring av taket for å opprettholde tekkingens funksjon.



6.12 Renner og nedløp

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Oppsummering **TG-1**

Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal for byggeåret. Eventuelle endringer etter byggeår er ukjent.

6.13 Skorstein over tak

Inspisert fra	**Fra bakken**

Stålpipe

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har stålpipe over tak. Skorsteinen er inspisert fra bakken. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Type pipe	**Stålpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Stålpipe og peisovn

Oppsummering **TG-1**

Boligen har stålpipe med tilhørende peisovn, montert ved oppføringen i 2014. Det foreligger ingen tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn fem år, og det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige avvik ved ildsted eller skorstein innvendig.
Det foreligger en skaderapport fra Rambøll datert 08.01.2024, oppsummering fra Rambøll sier følgende: Sannsynlig kondens rundt pipeløp som følge av luftlekkasjer opp i takkonstruksjonen. Dette kan skyldes utett overgang mellom dampsperre og pipeløpet eller mansjett. Vi kan heller ikke utelukke kondens i friskluftkanal i pipe eller inndrev av snø. Vurdering er gjort med grunnlag i årstid og temperatur lekkasjen oppdages. Boligen har bratt saltak som gir god avrenning slik at lite is/snø bygger seg opp rundt pipe. Det lite snø på taket befaringsdagen. Skaden oppdages i en periode med kaldt vintervær, men hvor det har vært et væromslag med mild luft som ga flere plussgrader ca. 1 1/2 uke før skaden oppdages. Det er lite nedbør i denne perioden. Forsikringstaker opplyser at peisovn ikke har vært i bruk i 2023 eller i år.

6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning fra KVIK, antatt kompositt benkeplate med underlimt kum og nedfelt induksjonstopp, integrert kjøleskap og fryser, oppvaskmaskin, komfyr, komfyrvakt.
Det anbefales å montere waterguard.

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredningen er av nyere dato med tidsriktig, glatt innredning fra KVIK. Benkeplaten er antatt i kompositt med underlimt kum og nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøleskap og fryser, oppvaskmaskin, komfyr og komfyrvakt. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen. Det anbefales å montere lekkasjestopper (waterguard) som forebyggende tiltak.

Avtrekk

Type avtrekk	**Annet**

Avtrekksvifte med kanal ut av yttervegg

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med kanal ført ut gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik ved befaringen. Det er ukjent om det er foretatt endringer etter byggeår.

6.16 Innvendig trapp



Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Lakkert tretrapp, malte vanger og rekkverk.

Oppsummering	TG-1

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp med malte vanger og rekkverk. Trappen fremstår i normal stand uten registrerte avvik, i samsvar med forventet tilstand for boligens byggeår. Eventuelle endringer etter byggeår er ikke kjent.

6.17 Avløpsrør

Oppsummering	TG-IU

Ikke tilgjengelig på befaring

6.18 Vannledninger



Stoppekran



Type vannledninger	Plast (rør i rør)
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	Ja
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering	TG-1

Boligen har vannledninger i rør-i-rør-system av plast, som ut fra byggeåret antas å være original installasjon fra 2014. Hovedstoppekran er lokalisert og funksjonstestet. Det er ikke registrert avvik ved vannledningene.

Fordelerskap

6.19 Elektrisk



Beskrivelse	
Sikringsskap med automatsikringer	
Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Ja**
Det foreligger ikke kursfortegnelse i sikringsskapet, eller eksisterende oversikt er mangelfull og gir ikke tilstrekkelig informasjon om hvilke kurser som forsyner ulike deler av boligen.	
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det foreligger ikke tilfredsstillende kursfortegnelse i sikringsskapet. Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan bekreftes at anlegget er utført forskriftsmessig, og manglende kursoversikt vanskeliggjør oversikt over hvilke kurser som forsyner de ulike delene av boligen. Det ble ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, og eier opplyser at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært branntilløp i anlegget. Det anbefales at samsvarserklæring etterspørres og at kursfortegnelse utarbeides, eventuelt at det gjennomføres en el-kontroll av autorisert elektriker.

6.20 Varmtvannsbereder



Aquapresso, tilkoblet waterguard. Det anbefales at det legges vannstoppesystem på gulvet i tillegg.



Volum (liter)	**Ca. 200 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Varmtvannsberederen er på ca. 200 liter og er fra byggeåret 2014. Det er ikke registrert avvik ved befaringen. Det presiseres at det er usikkert om det er foretatt endringer etter byggeår.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Anlegget er fra byggeår 2014 og fremstår uten registrerte avvik. Det er ukjent om det er foretatt endringer på anlegget etter oppføring. Jevnlig rengjøring og filterbytte anbefales for å opprettholde funksjon og inneklima.

6.22 Våtrom



Bad/wc



Nivellering gulv



Plastsluk med klemring

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, downlights, speil med belysning, servant med innredning, vegghengt toalett, innmurt badekar.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Bom (hulrom) under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flis på både gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under flis, noe som innebærer manglende heft mellom flis og underlag. Dette øker risikoen for løse fliser og sprekkdannelser over tid, som på sikt kan svekke vanntettheten i overflaten. Forholdet er vurdert til tilstandsgrad 2.

Fallforhold

Beskrivelse

Fall er målt til ca. 18 mm

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er målt fall mot sluk på ca. 18 mm. Ved dør er det registrert for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt, noe som gir avvik fra anbefalt utførelse. Dette øker risikoen for at vann kan trenge forbi det vanntette sjiktet ved dørterskel og nå tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres for å sikre at vann ledes forsvarlig til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Annet**
Banemembran	
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Våtrommet har banemembran som tettesjikt og sluk av plast. Det ble ikke registrert synlige avvik ved tettesjikt eller sluk på befaringstidspunktet.

Sanitærutstyr



Hulltaking i tilstøtende rom

Type utstyr	Innbygd badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett

Oppsummering sanitærutstyr TG-1

Våtrommet er utstyrt med innbygd badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal stand i forhold til alder og bruk, uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Oppsummering ventilasjon TG-1

Våtrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) TG-1

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon for kontroll av fuktforholdene bak våtrommet. Fuktmålingen viste normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til fuktinntrengning eller avvik.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)

6.23 Våtrom



Hulltaking i tilstøtende rom

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ukjent

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, downlights, speil med belysning, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Overflater

Type vegg	Flis

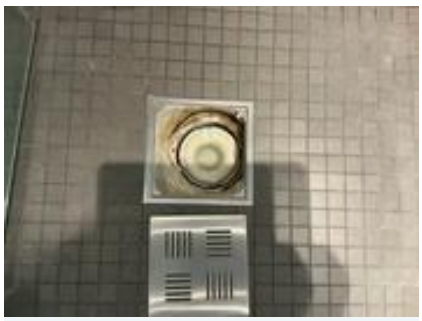
Type gulv	Flis

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Bom (hulrom) under flis
- Alkalisk reaksjon i fuger



Nibvellering gulv



Plastsluk med klemring



Bad/wc

Oppsummering overflater	TG-2

Våtrommets overflater på gulv og vegger er utført med flis. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, samt tegn på alkalisk reaksjon i fugene. Bom under flis kan over tid medføre løse fliser og økt risiko for at vann trenger inn i underliggende konstruksjon. Alkalisk reaksjon i fugene gir svekket fuge og kan redusere overflatens tetthet. Avvikene bør utbedres for å opprettholde våtrommets tetthet og funksjon.

Fallforhold

Beskrivelse
Fall er målt til ca. 15 mm i dusj

Oppsummering fallforhold	TG-1

Fall mot sluk i dusjsonen er målt til ca. 15 mm, som vurderes som tilfredsstillende for å lede vann mot sluk. Det er ikke registrert avvik ved fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Annet**
Synlig banemembran	
Type sluk	**Plast**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Våtrommet har banemembran som tettesjikt og sluk i plast. Det er ikke registrert tegn til avvik ved tettesjikt eller sluk. Alder tilsier at normal brukstid ikke er overskredet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Baderommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning med servant samt vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstår i henhold til alder og normal bruk, og det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Beskrivelse	
Balansert ventilasjon	

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringstidspunktet.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking er utført i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-1**
Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon for kontroll av fuktforhold. Det ble ikke registrert avvik ved kontrollen. Konstruksjonen vurderes å ha normal tilstand sett i forhold til byggeår.	

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

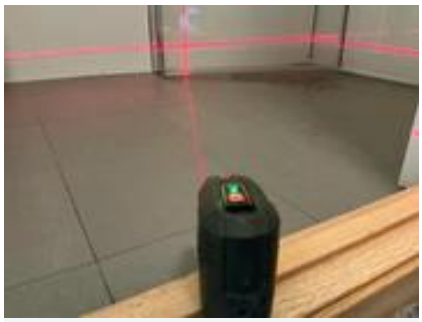
6.24 Våtrom



Hulltaking i tilstøtende rom



Plastsluk med klemring



Nivellering gulv

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ukjent**

Beskrivelse
Flislagt bad/wc med varmekabler, lampe, speil med belysning, servant med innredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med nedsenk og innfellbare glassdører.

Overflater

Type vegg	**Flis**

Type gulv	**Flis**

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)
• Bom (hulrom) under flis

Oppsummering overflater	**TG-2**
Våtrommet har flisbelagte gulv og vegger. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, noe som innebærer at flisene ikke er fullstendig forankret til underlaget. Bom under fliser kan over tid medføre løse fliser og økt risiko for sprekkdannelser, som igjen kan svekke tettesjiktet. Tilstanden vurderes til TG2, og forholdet bør følges opp for å unngå videre skadeutvikling.	

Fallforhold

Beskrivelse
Fall er målt til ca. 10 mm., fall i dusj målt til ca. 20 mm

Oppsummering fallforhold	**TG-1**
Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk på gulvet, målt til ca. 10 mm, og ca. 20 mm i dusjsonen. Fallforholdene vurderes som tilstrekkelige og uten påviste avvik.	

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**



Bad/wc

Registrerte avvik (Begrunnelse for valg av tilstandsgrad)

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har sluk i plast og et tettesjikt hvor utførelsen ikke er kjent. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det er ikke registrert tegn til aktive fuktskader på befaringstidspunktet, men usikkerheten omkring tettesjiktets tilstand og levetid gir tilstandsgrad 2. Dersom tettesjiktet svikter, kan det oppstå fukt- og vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å følge med på utviklingen og påregne utbedring eller fornying av tettesjiktet på sikt.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand uten registrerte avvik ved befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen på befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er utført i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det er utført hulltaking i tilliggende konstruksjon for kontroll av fuktforhold. Fuktmålingen viser normale verdier, og det ble ikke registrert avvik ved kontrollen. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Eknes	9578-5998-4-808862	2026-10-29 20:09:01
Henrik Johan Myhrer	9578-5999-4-1115184	2026-10-29 19:48:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. okt. 2026

Oppdragsnummer
13-0387/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 198B, 0754 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Henrik Myhrer, Ingrid Eknes

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2021

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, privat forsikring
Polisenummer: 3426638
Forsikret i: Fremtind

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: Ingeniør Knut Larsen AS har byttet blandebatteri på badene i første og andre etasje, byttet innmat i blandebatteri i dusjen i andre etasje og installert trykktank.

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Service på garasjeport utført av Portspesialisten AS.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS har installert noen dimmere og stikkontakter, samt lampemontering og strøm til solskjerming, skiftet en spot i stuen og skiftet komfyrvakt. Tidligere eier har fått utført noen arbeider på kjøkkenet og installert elbil-lader. De opplyste at arbeidet ble utført faglært.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier installerte elbilladeren. De opplyste at arbeidet ble utført faglært.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier flyttet kjøkkenet. De opplyste at arbeidet ble utført faglært.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Östberg Norge AS (leverandøren) har utført service på ventilasjonsanlegget.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsol AS har installert utvendig solskjerming i stuen. Vi har beiset huset utvendig og malt overflater innvendig.

---

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?

Ja

Beskriv: Det kom litt vann ut av siklemikk på badet i andre etasje i 2025. Ingeniør Knut Larsen AS utbedret dette ved å installere trykktank. Det er bom i enkeltfliser på badene.

---

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget noe vann på gulvet ved pipen 28.12.2023. Takstmann fra Rambøll har utarbeidet takst. Vi har ikke utbedret forholdet eller undersøkt dette nærmere siden vi ikke har hatt problemer med det siden.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Se merknad om pipe.

---

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

Ja

Beskriv: Det ble målt jordfeil i gulvvarmen på kjøkkenet. Røa Elektriske AS har koblet fra termostat. Det er noe flimring i spottene.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tregt sluk på kjøkkenet. Dette ble utbedret i mars 2025 av Spylevakta AS som spylte sluket på kjøkkenet.

---

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: Skjeggkre. Utbedret av Anticimex vår/sommer 2022.

---

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

Ja

Beskriv: Östberg Norge AS (leverandøren) har utført service på ventilasjonsanlegget.

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Ved tidligere salg er det utarbeidet tilstandsrapporter. Se merknad om pipe.

---

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? Det ble gjennomført oppmålingsforretning hos naboen sommeren 2026. I den forbindelse ble det festet grensemerke ca. 10 cm inn på blomsterkassen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Småhusplanen og detaljregulering om gang- og sykkelvei fra 2016 på andre siden av Sørkedalsveien.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0387/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Henrik Johan Myhrer	**2026-10-29**	**Ingrid Eknes**	**2026-10-29**

Identifikasjon

bankID Henrik Johan Myhrer

Identifikasjon

bankID Ingrid Eknes

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sørkedalsveien 198 B
Postnr	0754
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	12
Bnr.	665
Seksjonsnr.	1
Festenr.	
Bygn. nr.	300396969
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1241582
Dato	24.03.2021



Innmeldt av	Stian Mikelsen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sørkedalsveien 198 B
Postnr/Sted: 0754 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 24.03.2021 17:44:47
Energimerkenummer: A2021-1241582
Ansvarlig for energiattesten: Stian Mikelsen
Energimerking er utført av: Stian Mikelsen

Gnr: 12
Bnr: 665
Seksjonsnr: 1
Festenr:
Bygnnr: 300396969

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

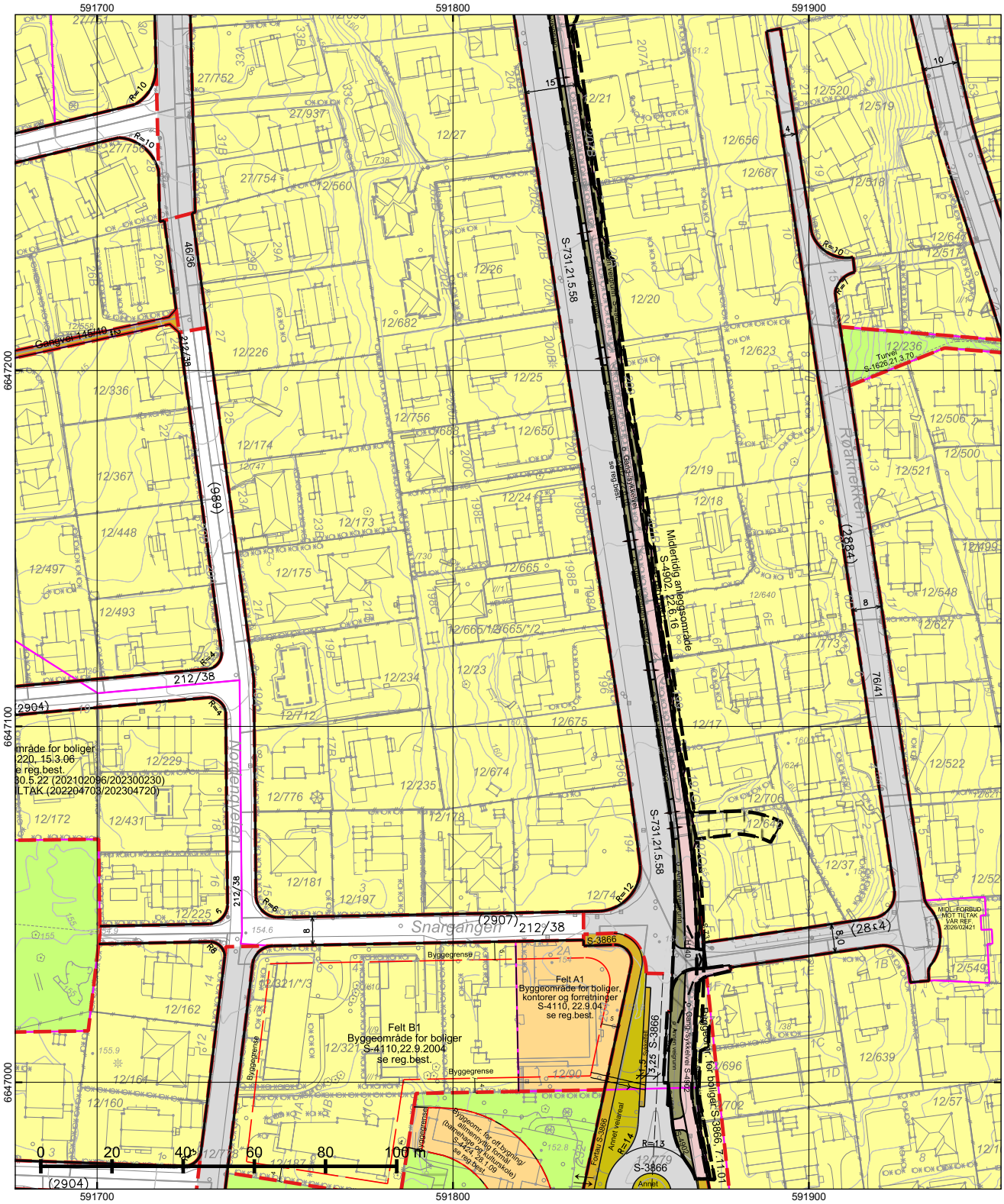
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

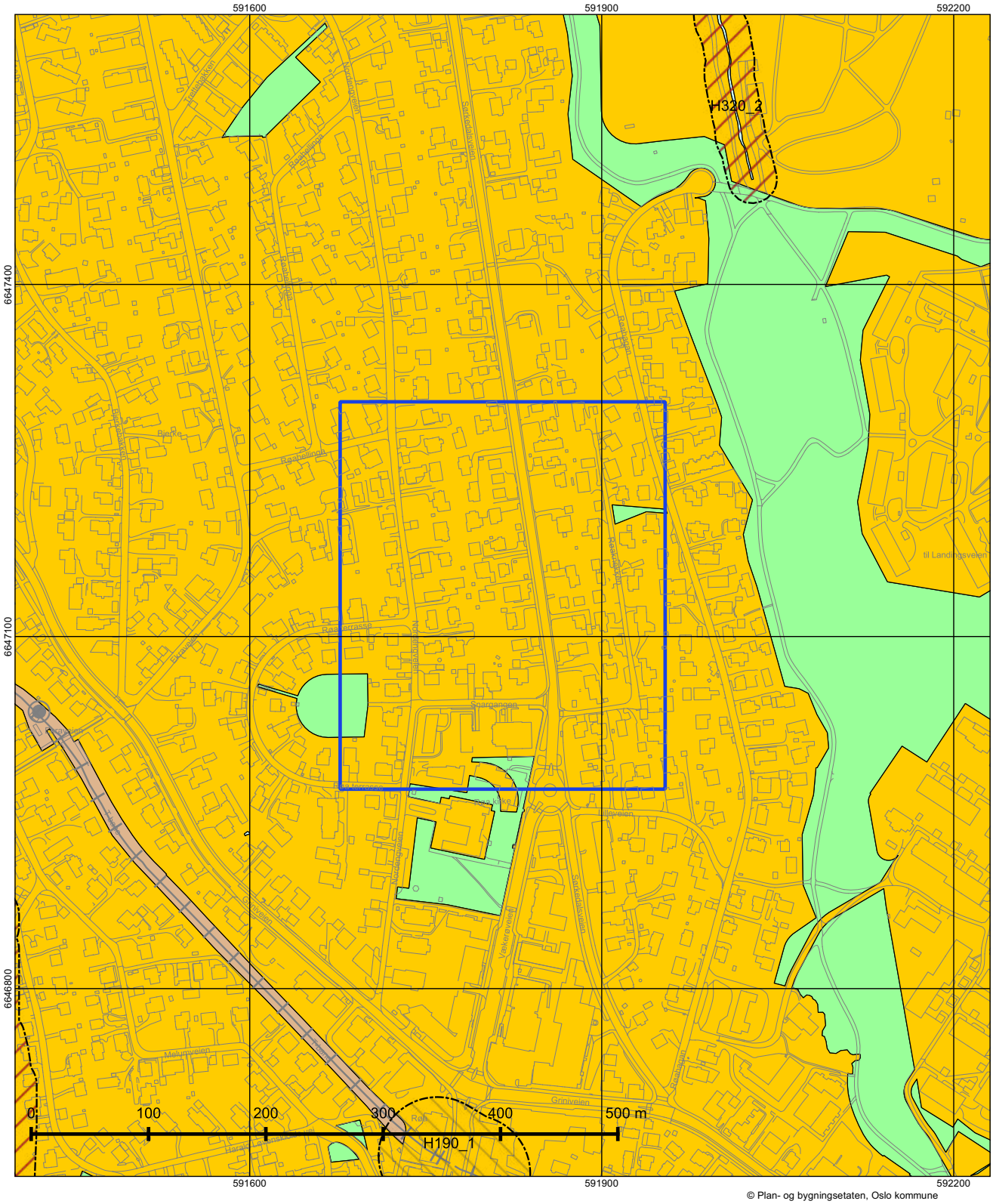
PlottID/Best.nr: 164450/ 86541922
Adresse: Sørkedalsveien 198
Gnr/Bnr: 12/665
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164450/86541922
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

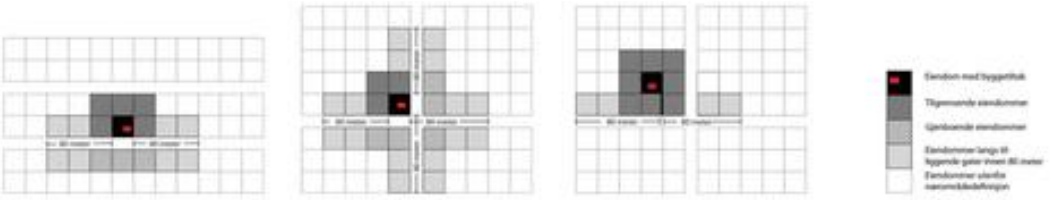
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

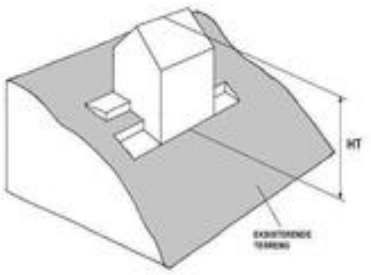
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

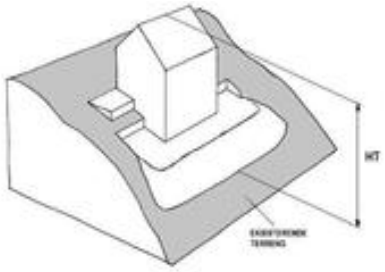
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

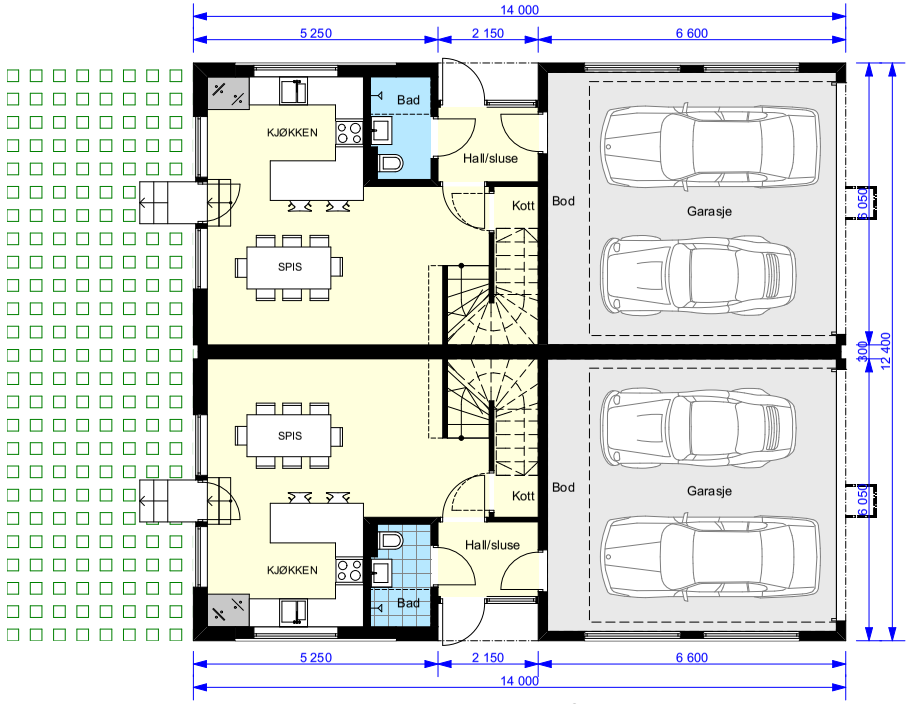
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



BRA A1= 76,6m^2
BRA A2= 76,6m^2
BYA = 173,5m^2

REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: **12.15**

TILTAKSHAVER:

BASSØE HOLDING AS
Holmenkollveien 125, 0787 OSLO

PROSJEKT:

" AS BUILT "
Sørkedalsveien 198A
G.NR. 12 B.NR. 665

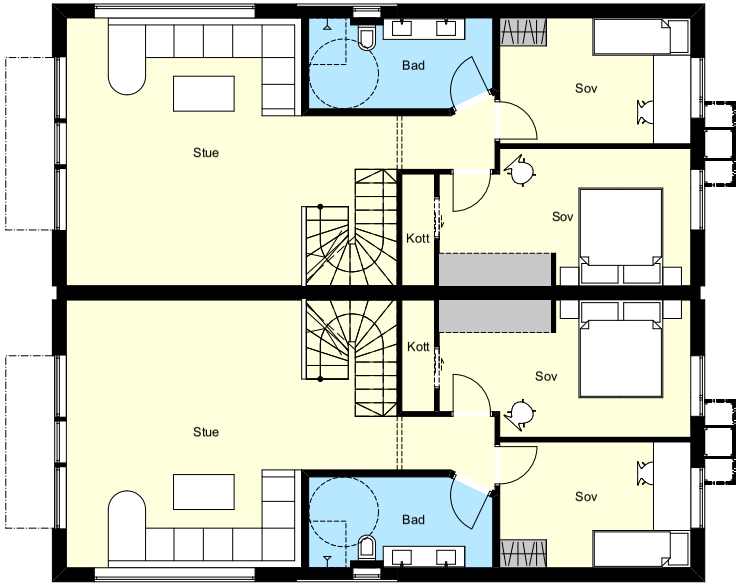
TEGN.: **1. etasje** REV.

DATO: 14.08.13 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 22 92 60 20
Postboks 2397 - Solli
0201 OSLO

SIGN. WF
KONTR. PT
TEGN. NR. **A-100**

Plassering: Z:\ARK\Oppgaver\12-15_Sørkedalsveien 198A\12-15_TEGNINGER\3-Rammesøknad\12-15_Sørkedalsveien 198A_REV_Ramme_(09) - ramme fra arbeid\12-15_Sørkedalsveien 198A_REV_RAMME_(09).pln



BRA A1= 77,0m^2
BRA A2= 77,0m^2

REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: 12.15

TILTAKSHAVER:

BASSØE HOLDING AS
Holmenkollveien 125, 0787 OSLO

PROSJEKT:

" AS BUILT "
Sørkedalsveien 198A
G.NR. 12 B.NR. 665

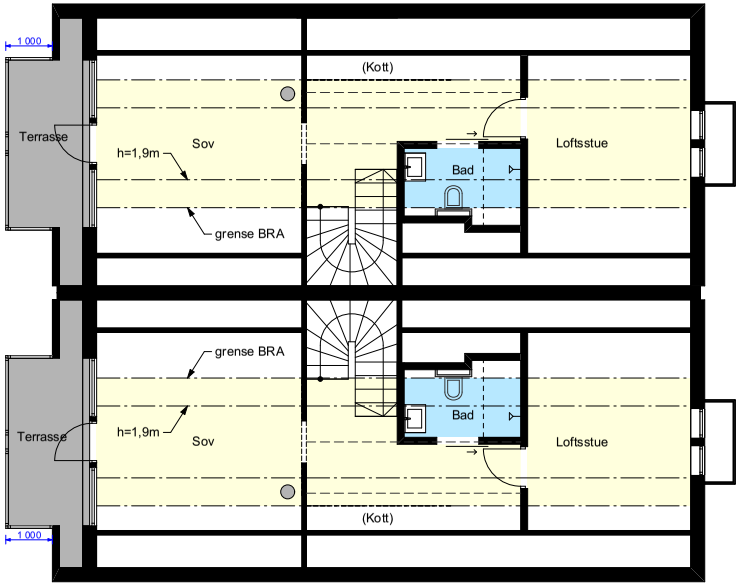
TEGN.: **2. etasje** REV.

DATO: 14.08.13 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 22 92 60 20
Postboks 2397 - Solli
0201 OSLO

SIGN. WF
KONTR. PT
TEGN. NR. **A-101**

Plassering: Z:\ARK\Oppgaver\12.15_Sørkedalsveien 198A\12.15_TEGNINGER\3-Rammesøknad\12.15_Sørkedalsveien 198A_REV_Rønnow_(09) - ramme fra arbeid\12.15_Sørkedalsveien 198A_REV_RAAME_(09).pln



BRA A1= 35,0m^2
BRA A2= 35,0m^2

REV	DATO	REVISJON	SIGN	KONT

PROSJEKT NR.: **12.15**

TILTAKSHAVER:

BASSØE HOLDING AS
Holmenkollveien 125, 0787 OSLO

PROSJEKT:

" AS BUILT "
Sørkedalsveien 198A
G.NR. 12 B.NR. 665

TEGN.: **Loft**

REV.

DATO: 14.08.13	MÅL: 1:100	TEGN. STR.	A3
		SIGN.	WF
		KONTR.	PT

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 22 9 2 60 20
Postboks 2397 - Solli
0201 OSLO

TEGN. NR. **A-102**

Plotasering: Z:\ARK\Oppgaver\12.15_Sørkedalsveien 198A\12.15_TEGNINGER\3-Rammesøknad\12.15_Sørkedalsveien 198A_REV_Rønnna_(09) - ramme fra arbeid\12.15_Sørkedalsveien 198A_REV_RAAME_(09).pln

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

K12 ARKITEKTER AS
Postboks 149, Manglerud
0612 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201304788-30 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 12.09.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRKEDALSVEIEN 198 A-B	Eiendom:	12/665/0/0
Tiltakshaver:	Sørkedalsveien 198 AS	Adresse:	Ryenstubben 7, 0679 OSLO
Søker:	K12 Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 149 Manglerud, 0679 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SØRKEDALSVEIEN 198 A-B

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.08.2014.

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, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201304788			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan Hus A	102_A	21.08.2013	15/8
Avkjørselplan	103	04.08.2013	15/9
Utomhusplan	FT_100	09.09.2013	18/5
Plan 1. etasje som bygget	A-100	14.08.2013	29/6
Plan 2. etasje som bygget	A-101	14.08.2013	29/7
Plan loft som bygget	A-102	14.08.2013	29/8
Snitt A-A som bygget	A-400	14.08.2013	29/9
Fasade øst som bygget	A-300	14.08.2013	29/10
Fasade nord som bygget	A-301	14.08.2013	29/11
Fasade vest som bygget	A-302	14.08.2013	29/12
Fasade sør som bygget	A-303	14.08.2013	29/13

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:
Sørkedalsveien 198 AS, Ryenstubben 7, 0679 OSLO

ambita

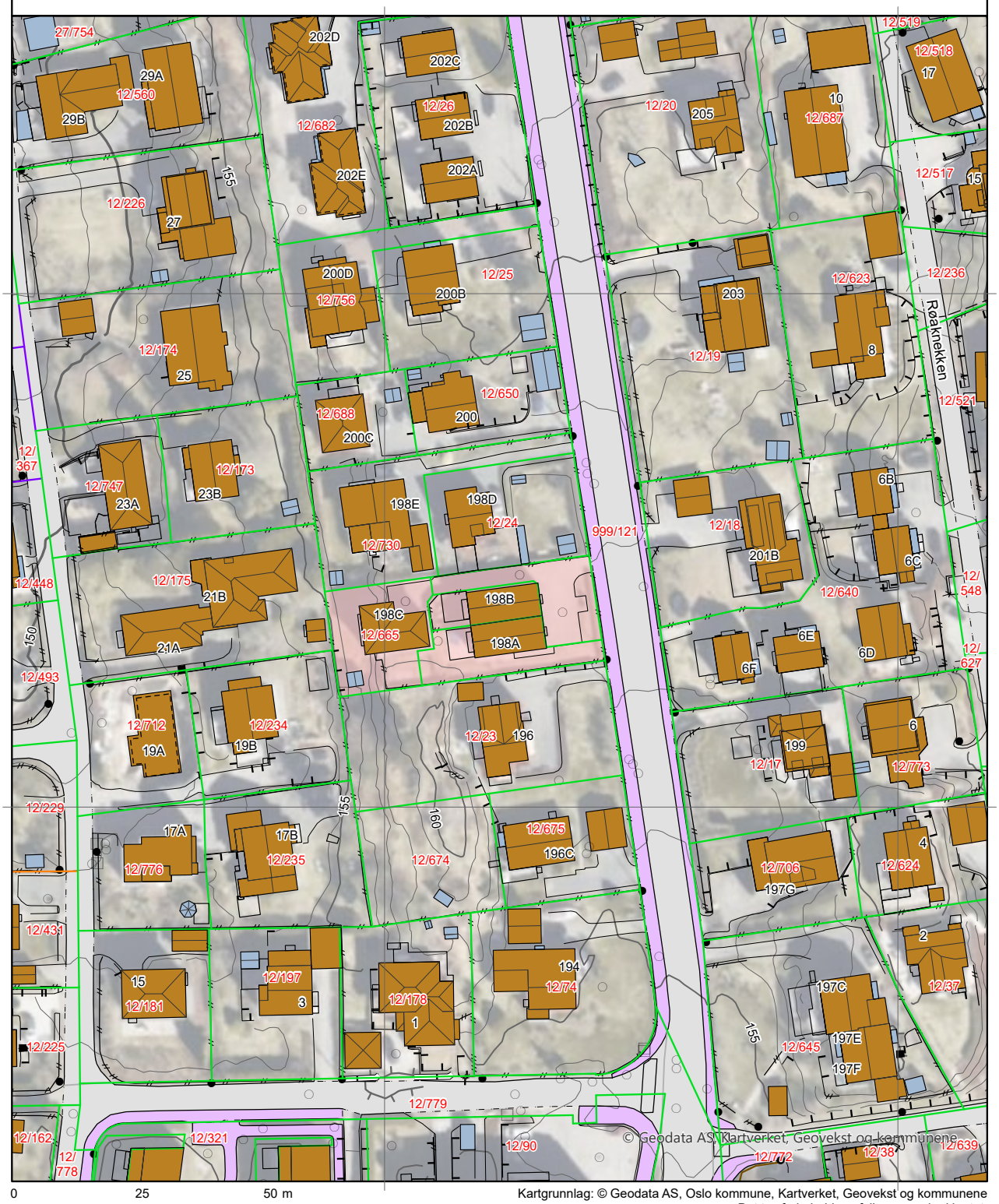
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/12/665/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

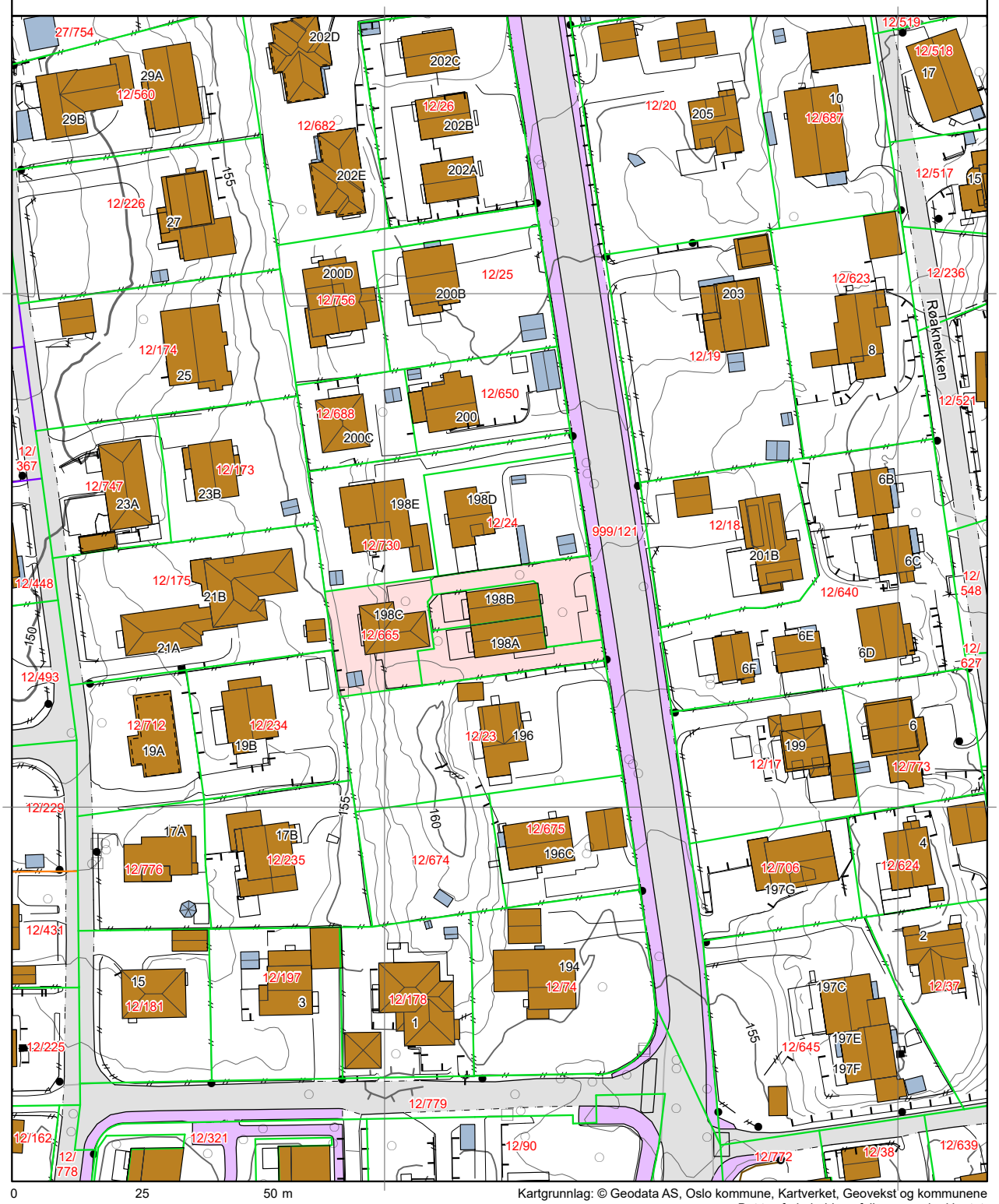
Kommune: 0301 Oslo
Eiendom: 0301/12/665/0/1

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 26.10.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Oslo kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 12, Bruksnr 665, Seksjonsnr 1	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Sørkedalsveien 198 B, gatenr 17327	**Grunnkrets:**	5203	Røahagan
(fra bruksenhet)	0754 Oslo	**Valgkrets:**	705	Bogstad skole
Oppdatert:	29.11.2013	**Kirkesogn:**	1050701	Røa
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	10.07.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	148,8 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	189/596
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	251,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	23.06.2026	Berørt	0301/12/23	0,0
	Matrikkelført:	30.06.2026	Berørt	0301/12/24	0,0
			Berørt	0301/12/175	0,0
			Berørt	0301/12/234	0,0
			Berørt	0301/12/665	0,0
			Berørt	0301/12/665/0/1	0,0
			Berørt	0301/12/665/0/2	0,0
			Berørt	0301/12/665/0/3	0,0
			Berørt	0301/12/730	0,0
			Berørt	0301/999/121	0,0
Seksjonering	Forretning:	04.07.2014	Avgiver	0301/12/665	-828,8
	Matrikkelført:	04.07.2014	Berørt	0301/12/23	0,0
			Berørt	0301/12/24	0,0
			Berørt	0301/12/175	0,0
			Berørt	0301/12/234	0,0
			Berørt	0301/12/730	0,0
			Berørt	0301/999/121	0,0
			Mottaker	0301/12/665/0/1	148,8
			Mottaker	0301/12/665/0/2	291,1
			Mottaker	0301/12/665/0/3	388,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Tomannsbolig, vertikaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørkedalsveien 198 B	Bolig	152,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	86,8	Rammetillatelse:	19.09.2013
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	152,0	Igangset.till.:	03.10.2013
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	12.09.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	188,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300396969			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		40,0	36,0	76,0				
H02			77,0		77,0				
L01			35,0		35,0				

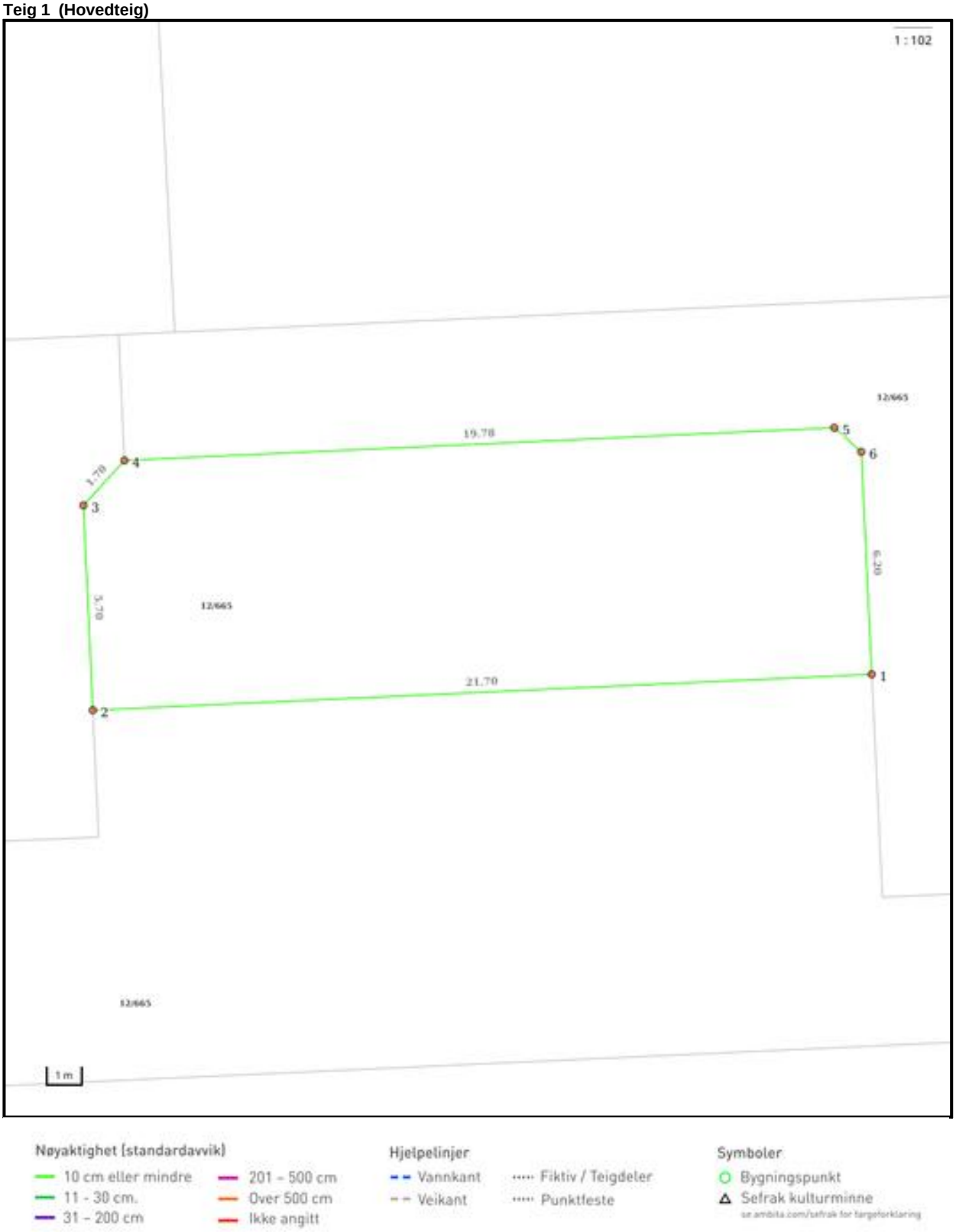
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

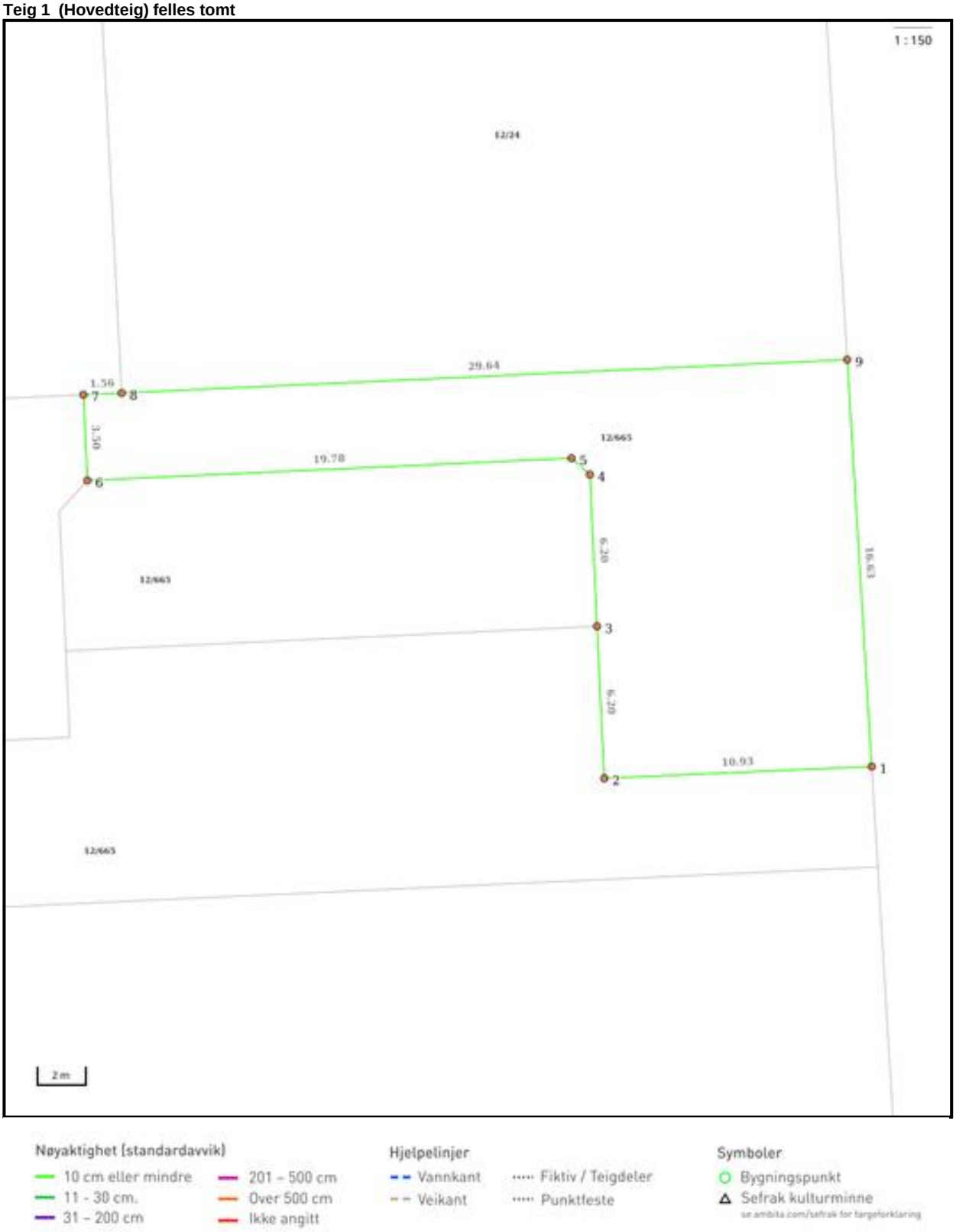
Areal: 148,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 137,28	591 830,66	21,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 647 134,32	591 809,16	5,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
3	6 647 139,97	591 808,38	1,70m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 647 141,32	591 809,41	19,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 144,02	591 829,00	1,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 647 143,42	591 829,81	6,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 251,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 132,60	591 842,34	10,93m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Bolt
2	6 647 131,14	591 831,51	6,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Hushjørne
3	6 647 137,28	591 830,66	6,20m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 647 143,42	591 829,81	1,01m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 647 144,02	591 829,00	19,78m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 647 141,32	591 809,41	3,50m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 647 144,79	591 808,93	1,56m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 647 145,00	591 810,48	29,64m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Umerket
9	6 647 149,04	591 839,84	16,63m	Terrengmålt	8		Jord	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/578955/200
Attesteringstidspunkt 2026-10-26 15:18

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601613685
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
220863	EGEBERG EVA		LENSMANN HAAVERSENS V. 119, 2019 SKEDSMOKORSET
290757	EVENSEN TORILD EGEBERG		LERPEVEIEN 405, 3070 SANDE I VESTFOLD
201255	EGEBERG STEIN		
080562	EGEBERG LISBET	H0101	GODALS VEI 37, 0871 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	12	665

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	12	665	0	1	189 / 596	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	12	665	0	2	189 / 596	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	12	665	0	3	218 / 596	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 578955 Tinglyst: 10.07.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
4/7-14

04.07.2014 08.29

Side 1 av 1

Side 1 av 9

TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
Plan- og bygningsetaten

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	12	665		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
201255[redacted]	STEIN EGEBERG		1/4
220863[redacted]	EVA EGEBERG		1/4
080562[redacted]	LISBETH EGEBERG		1/4
290757[redacted]	TORILD EGEBERG EVENSEN		1/4

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	189	G	11				21				31			
2	B	189	G	12				22				32			
3	B	218	G	13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 596				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 596 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Etter avtale med Kristine Eikeland 11.06.2014

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
04/02-14		FALCHENBERG	

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

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

3 Tillatelsen følger vedlagt

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

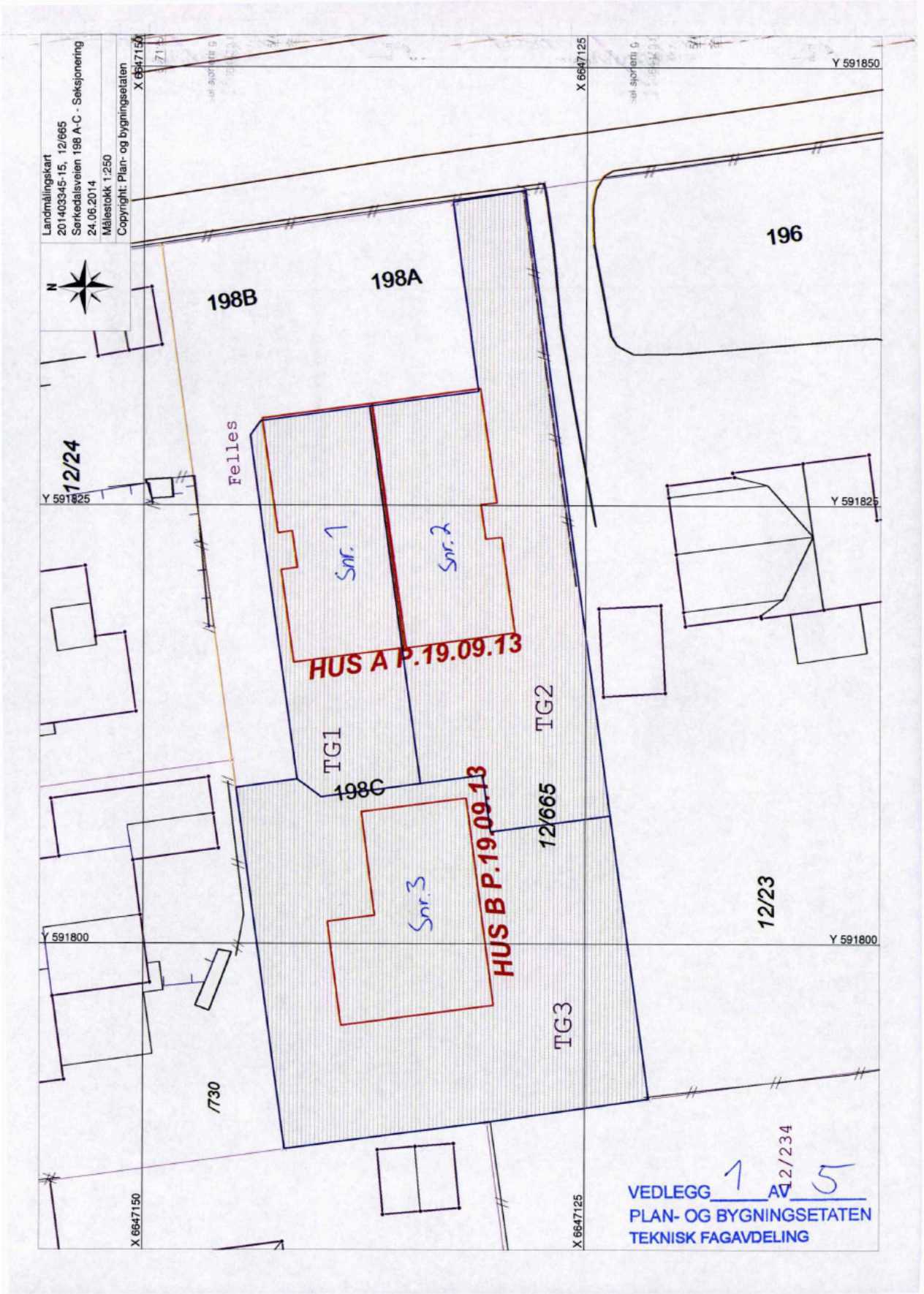
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
12	665		1-3	**i Oslo kommune**

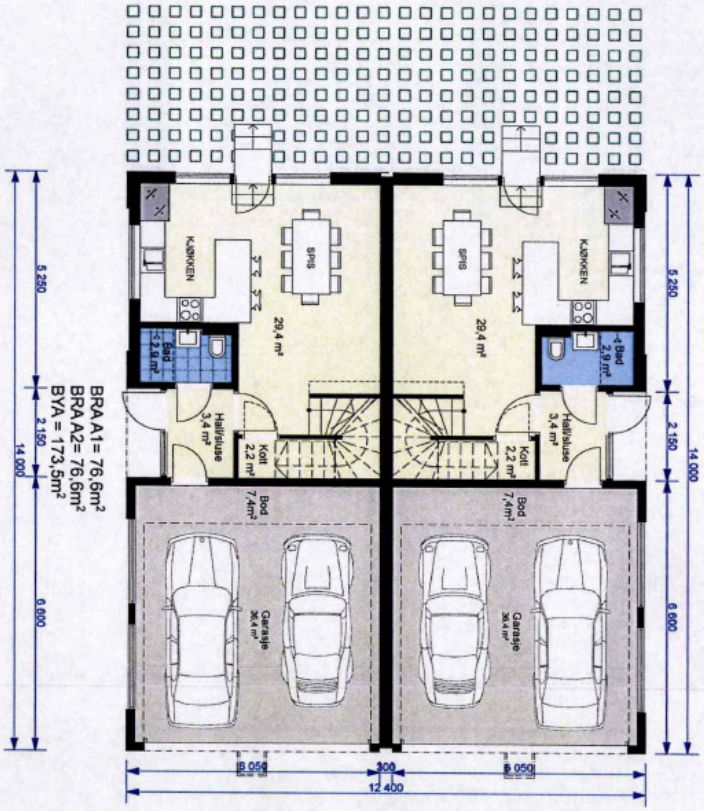
Dato	Underskrift	Stempel
20.6.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

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

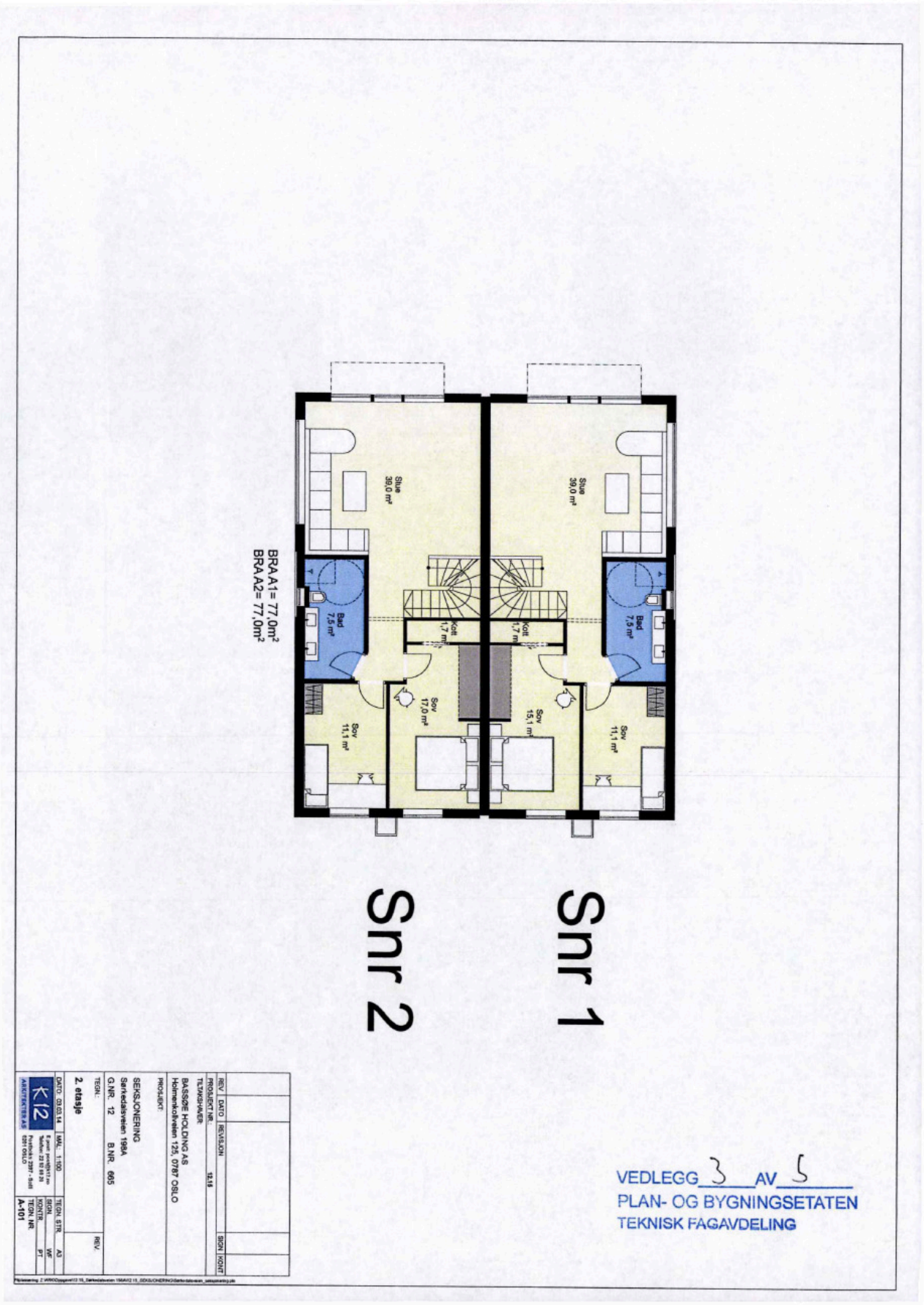

Landmålingskart
201403345-15, 12/665
Sørkedalsveien 198 A-C - Seksjonering
24.06.2014
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6647150
X 6647125
Y 591850
Y 591825
Y 591800
196
198A
198B
198C
12/24
12/665
12/23
1730
Felles
Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
HUS A P.19.09.13
HUS B P.19.09.13
TG1
TG2
TG3
VEDLEGG 1 AV 5
12/234
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

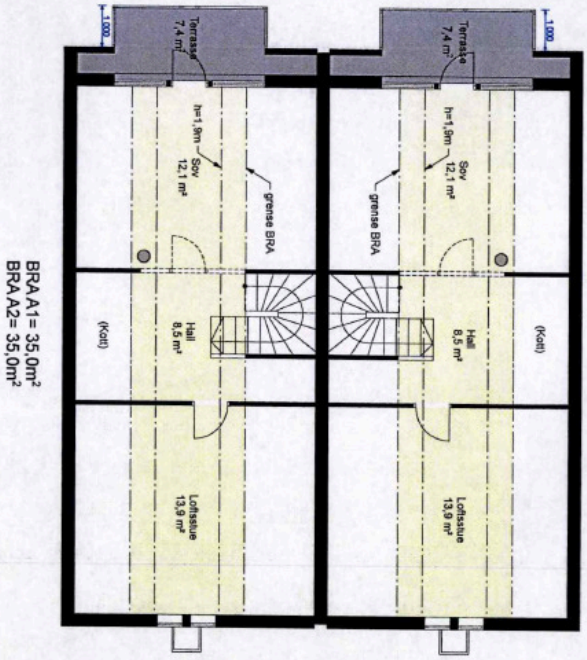


Snr 2

Snr 1

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


BRA A1= 77,0m²
BRA A2= 77,0m²
Snr 2
Snr 1
Stue 39,0 m²
Bad 7,5 m²
Kott 1,7 m²
Sov 17,0 m²
Sov 15,1 m²
Sov 11,1 m²
K12 ARKITEKTER AS
2. etasje
SEKS/ONERING
Sørkedalsveien 198A
G.NR. 12 B.NR. 665
BASSØE HOLDING AS
Holmenkollveien 125, 0787 OSLO
A-101
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



BRA A1= 35,0m²
BRA A2= 35,0m²

Snr 2

Snr 1

K12 ARKITEKTER AS	DATO 09.03.14	MÅL 1:100	A3
	TEGN.	SIGN.	
	KONTR.		
	TEGN. NR.	A-102	REV.

REV.	DATO	REVISJON	SIGN.	KONT.

PROSJEKT NR. 13.18

TILTAKSHAVER:
BASSØE HOLDING AS
Holmenkollveien 125, 0787 OSLO

PROSJEKT:
SEKSJONERING
Sørkedalsveien 198A
G.NR. 12 B.NR. 665

TEGN.:
Loft

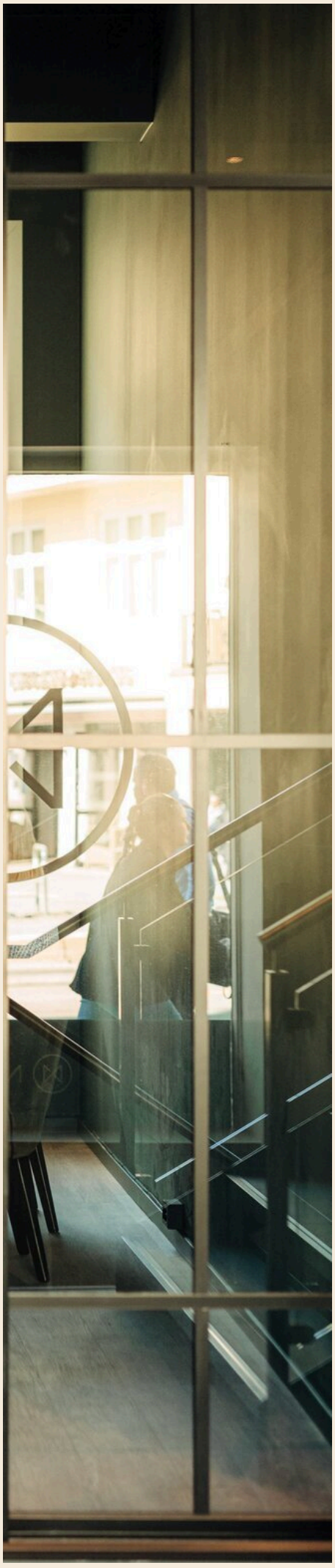
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

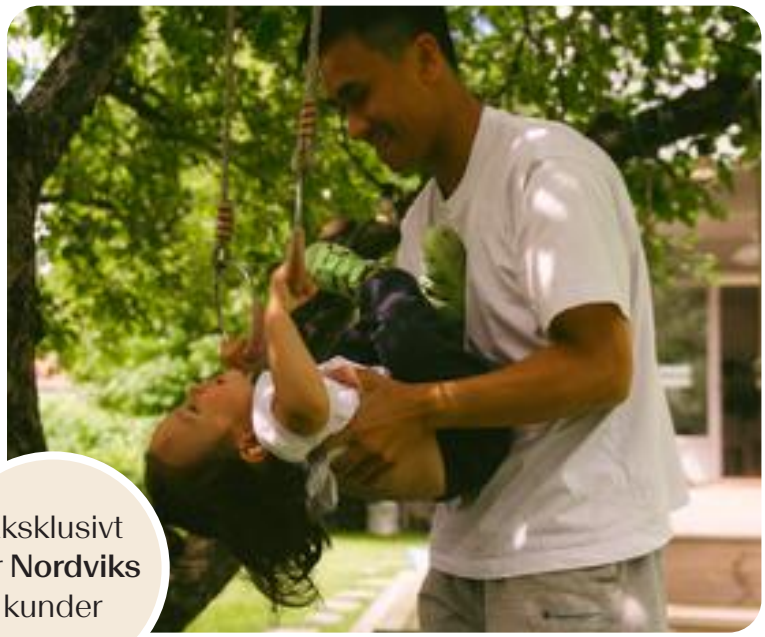


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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

Budskjema

Oppdragsnummer: 13-0387/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Sørkedalsveien 198B, 0754 OSLO

Matrikkel: Gnr 12, bnr 665, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

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

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 11.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bygdøy Allé **Saksbehandler:** Peter Björklund **Telefon:** 944 33 335 **E-post:** p.bjorklund@nordvikbolig.no

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:



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335



Emilie Garnæs
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610

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