

Sørbyhaugen 22B



Velkommen til

Sørbyhaugen 22B



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Smestad/Sørbyhaugen

Innholdsrik og stilren 4-R med solrik terrasse og hage. Kjøkken fra 2025. Parkeringsplass. Skjermet og rolig beliggenhet

Prisantydning	10 000 000,-
Omkostninger	251 350,-
Totalpris	10 251 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 000,-
BRA-i	117 kvm
Totalt BRA	121 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2001

Ansvarlig megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sørbyhaugen 22B!

- Dette er en innbydende og romslig 4-roms selveierleilighet i 1. etasje på attraktive Smestad. Her bor du sentralt med kort vei til turmuligheter, skoler, barnehager, dagligvare og kollektivtransport, samtidig som du har nærhet til både Frognerparken, Bygdøy, CC Vest og marka.

- 4-roms med gjennomtenkt planløsning
- Solrik markterrasse på ca. 10 kvm med utgang til felles hage som i praksis disponeres av leilighetens eier alene
- Store vindusflater som gir rikelig med lys
- Stilrent kjøkken, oppgradert i 2025
- To baderom, hvorav ett oppgradert i 2019
- Sikringsskap oppgradert i 2019
- Gasspeis
- Heis i bygget
- Egen parkeringsplass
- Skjermet beliggenhet uten gjennomkjøring
- Kort vei til buss og t-bane
- Smestad stasjon og Makrellbekken innen 10 min gange

Arealer og innhold

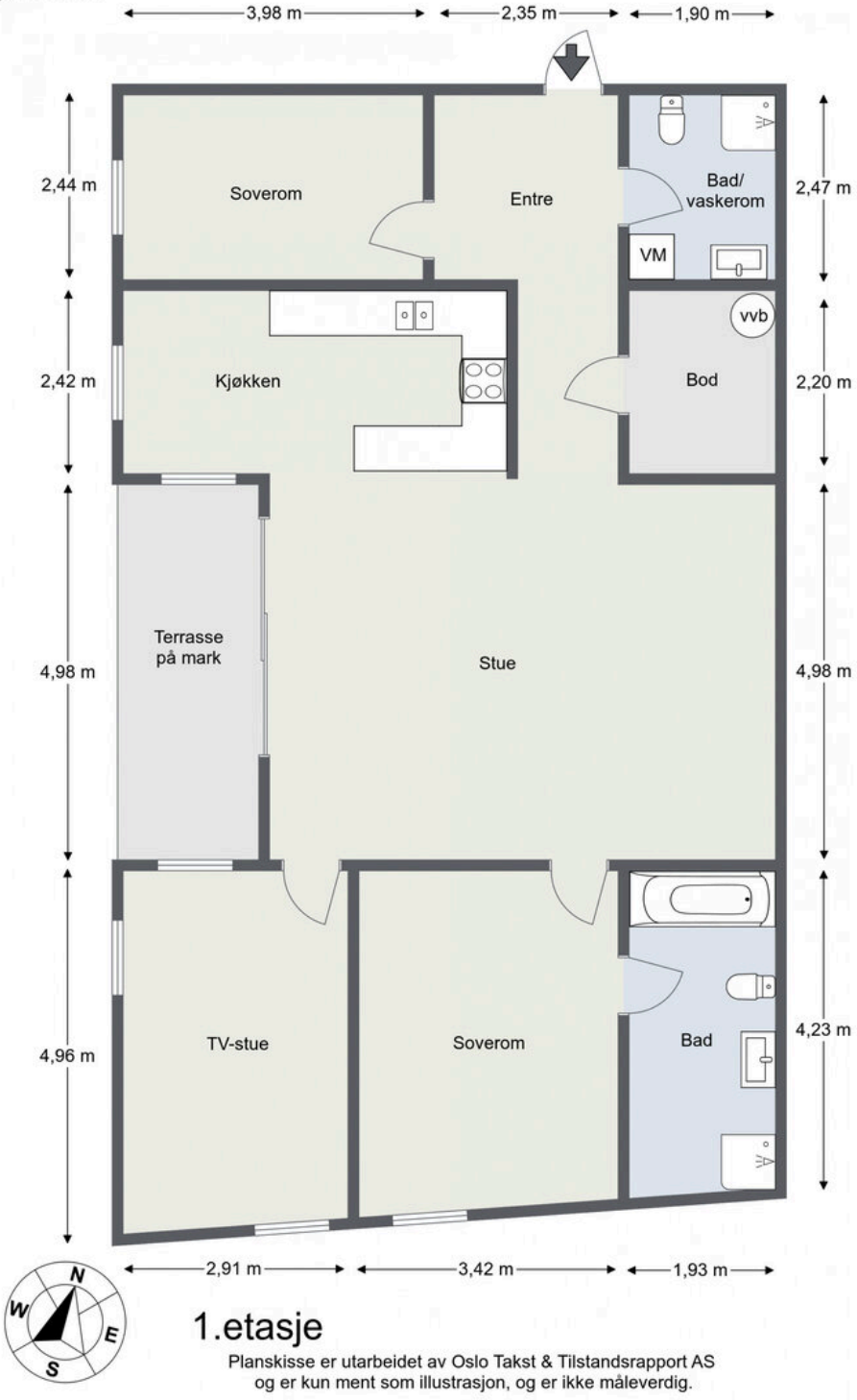
BRA-i:	117 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	121 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entré, baderom, baderom 2, kjøkken, stue, tv-stue/spisestue, to soverom og bod.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 10 kvm. Markterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Sørbyhaugen 22 B



1.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.
























SAMSUNG


SAMSUNG
BO


















龍
愛










MINECRAFT


ZELDA






AEG
AEG





Informasjon

Sørbyhaugen 22B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0298/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørbyhaugen 22B, 0379 OSLO
Gnr 32, bnr 863, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Espen Riskedal
Benedikte Holm

Kjøpesum og omkostninger
10 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
250 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
251 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 251 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 264 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 117 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 117 kvm. Entré, baderom, baderom 2, kjøkken, stue, tv-stue/spisestue, to soverom og bod.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 10 kvm. Markterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang.

Leiligheten inneholder: Entré, baderom, baderom 2, kjøkken, stue, tv-stue/spisestue, to soverom og bod.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med god plass til oppbevaring i den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter. I 2024 ble entréen oppgradert med veggfornyelse, tapetsering, nymalt tak og nye lister, som gir et stilrent og innbydende førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL MARKTERRASSE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en behagelig atmosfære. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er lagt med eikeparkett, og overflatene er malt i lyse fargetoner – et perfekt utgangspunkt for å sette ditt personlige preg og skape drømmehjemmet. Stuen har også en stemningsfull gasspeis som gir varme og hygge på kalde dager.

Fra stuen er det utgang til en solrik markterrasse på ca. 10 kvm, som i vår- og sommerhalvåret blir en naturlig forlengelse av stuen. Her kan du nyte hyggelige stunder med familie og venner, skape en grønn uteoase med planter, eller samle gjester rundt utemøbler og gassgrill. Fra terrassen er det direkte adkomst til felles hage, som i praksis disponeres av eier av leiligheten alene. Hagen gir rom for både lek og avslapning. I 2020 ble det lagt ny duk på markiser foran stue og kjøkken.

KJØKKEN:
Stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har slette fronter, heltre benkeplate med integrert oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp, samt frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin. I 2025 ble kjøkkenet oppgradert med nye fronter, skuffer og skap med innmat. Samme år ble det etablert nytt røropplegg under kjøkkenvask, og taket ble malt. Kjøkkenet har ventilator (Røroshetta) med avkast over platetopp, tilknyttet byggets sentrale mekaniske avtrekksanlegg.

HOVEDSOVEROM M/ADKOMST TIL BADEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har rikelig oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe som går langs hele veggen. Soverommet har direkte adkomst til eget baderom. I 2024 ble speilskapet oppgradert med LED lampe som gir både funksjon og stil.

BADEROM V/HOVEDSOVEROM:
Delikat, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet har badekar, gulvstående toalett, dusjhjørne samt servant med skap, speil

og belysning (installert i 2011 ifølge tidligere salgsoppgaver). I 2019 ble badet oppgradert med ny membran på gulv, nye varmekabler med termostat og nye gulvfliser. Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget. Avtrekksventil i taket. Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. Soverom 2 ble oppusset i oktober 2024. Vegger og tak er fornyet med sparkling, maling og tapetsering, og taket er nymalt. Nye lister er montert, og hyller er satt opp for ekstra oppbevaringsmuligheter.

TV-STUE/SOVEROM:
Dette allsidige rommet brukes i dag som TV-stue, men gir rikelig med muligheter til å tilpasses dine behov. Her kan du innrede et koselig soverom, et praktisk hjemmekontor, et barnerom eller et gjesterom – fleksibiliteten gjør at rommet enkelt kan formes etter livsstilen din. I 2019 ble TV-stuen oppgradert med veggfornyelse, sparkling og pussing, maling av vegger og tak, samt nye lister.

BADEROM/VASKEROM:
Pent, flislagt baderom med downlights i himlingen og elektriske varmekabler. Badet har gulvstående toalett, dusjhjørne med vegg og dør i herdet glass, servant med skap, speil og belysning, samt opplegg for vaskemaskin. I 2023 ble det installert nye LED-downlights over speilet, og i 2025 ble gulvstående WC oppgradert. Våtrommet har mekanisk avtrekk via byggets fellesanlegg, med avtrekksventil i taket og tilluft fra tilstøtende rom gjennom spalte under dørene.

INNVENDIG BOD:
Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger. Vinylbelegg i bod. Varmtvannstank på 200-liter er også plassert her.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 4 kvm. I tillegg følger plass i fellesbod, ideell for lagring av dekk, sykler og verktøy. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Malt entrédør, brannklassifisert. B-30.
Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Terrassedør: Boligen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass, med utgang fra stuen.
Innerdører: Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm. Mellom entré er det dør med glassfelt og til TV-stue er det hvitmalt slett skyvedør.
Ventilasjon: Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen.
Elektrisk anlegg: Leilighetens elektriske anlegg har skjult og delvis skjult føring. Sikringsskapet, som er plassert i boden, er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring/lastbryter på 63 ampere.
Oppvarming: Boligen varmes opp med panelovner, takmonterte varmestråleovner og elektriske varmekabler på badet. I tillegg kan stuen varmes opp med gasspeis.
Varmtvannsbereder: Boligen har en 200-liters varmtvannstank som plassert i boden. VVB står i rom med sluk.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere

informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det følger med én biloppstillingsplass til leiligheten, beliggende helt til venstre på parkeringsplassen.

Sameiet har uttak ved alle parkeringsplasser til kupevarmer (220V), som også kan benyttes til lading av for eksempel hybridbil. Det er foreløpig ikke etablert fullverdig elbillading, men styret har vedtatt at ladeanlegg for elbil skal installeres.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelse.

Modernisering og påkostninger

TV-stue
2024-06: Panelovner erstattet med varmestråleovner + nye termostater (faglært, Boligelektrikeren AS)
2019-07: Oppusset tak og vegger (egeninnsats)
Veggfornyer, sparkling/pussing, maling, nye lister
2019: Ny taklampe (egeninnsats)

Stue
2025-06: Service gasspeis (faglært, Alfa Olis AS)
2024-06: Panelovner erstattet med varmestråleovner + nye termostater (faglært, Boligelektrikeren AS)
2020: Ny taklampe (egeninnsats)
2019-06: Bytte slange og regulator til gasspeis (faglært, Alfa Olis AS)

Kjøkken
2025-02: Nye fronter, skuffer og skap m/innmat (faglært, Herjedalskjøkken)
2025-02: Nytt røropplegg under kjøkkenvask (faglært, Malak Rørservice AS)
2025-02: Ny vifte (Røroshetta) installert (faglært, Oslo Elektriske)
2025-02: Malt tak (egeninnsats)
2024-12: Ny LED benkebelysning (egeninnsats)
2024-06: Panelovner erstattet med varmestråleovner + nye termostater (faglært, Boligelektrikeren AS)
2024: Nye persienner innendørs (faglært)

Stort bad
2024: Byttet til LED i speilskap (egeninnsats)
2019-06: Ny membran, fliser, varmekabler og termostat (faglært, M-TEK AS)
2019-03: Bytte av bryterekke (faglært, Fixel AS)
2016-12: Nye LED spotter i tak (faglært, Elektriker'n Kjell Sæterøy AS)

Gang
2024-07: Oppusset tak og vegger (egeninnsats)
Veggfornyer, tapetsering, maling, nye lister
2024-06: Ny LED-dimmer (faglært, Boligelektrikeren)
2023-03: Byttet til LED-lamper (egeninnsats)
Ny taklampe (plafond Ø42,4 cm, dimbar, IP54)
Ny LED-lyslist langs tak

Lite bad / vaskerom
2025-09: Nytt gulvstående toalett installert (faglært)
2023: Nye LED spotter over speil (egeninnsats)

Lite soverom
2024-10: Oppusset vegger og tak (egeninnsats)
Veggfornyer, sparkling, maling, tapetsering

Malt tak, nye lister, hyller montert

Terrasse
2020: Ny duk på markiser foran stue og kjøkken (faglært)

Bod
2019-03: Rehab av sikringsskap, bytte automater, montering jordfeilbryter og overspenningsvern (faglært, Fixel AS)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Byttet til LED i speilskap, egeninnsats. 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar. 2016-12 - Elektriker'n Kjell Sæterøy AS, elks.no, installerte nye LED spotter i taket. Det ble også laget inspeksjonsluke i tak i denne forbindelsen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar.

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: 2019-06 Alfa Olis AS byttet ut slange og regulator til gasspeis (dokumentasjon foreligger).

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: 2019-03 Fixel AS - Rehab av sikringsskap , bytte ut gamle automater til nye med jordfeilbryter, montere overspenningsvern (dokumentasjon foreligger). Det er også installert terrassevarmere av tidligere eier. Jeg har ikke ytterligere dokumentasjon på det arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? Haslund Infratek utførte kontroll av anlegget i 2019-01 hvor de fant avvik. Disse ble utbedret av Fixel AS i 2019-03 og saken ble avsluttet

av Hafslund Infratek i 2019-03 da de bekreftet å ha mottatt tilfredsstillende dokumentasjon om at avvik var utbedret (dokumentasjon foreligger).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Styret har vedtatt å installere elbil ladere - men er ikke kommet i gang med arbeidet.

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: 2025-02 - Malak Rørservice AS - Nytt røropplegg under kjøkkenvask (dokumentasjon foreligger).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Ja
Beskriv: Sameiet har en felles kum for septik som pumpes videre ut til kommunalt anlegg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Heis kontrolleres årlig av Schindler AS (sameiet har serviceavtale). Gasspeis i hver leilighet kontrolleres årlig av Alfa Olis AS (sameiet har serviceavtale).

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: 2025-08 Alfa Malermesterfirma AS malte oppgangen i Sørbyhaugen 22B/C 2024-09 Automatikk-service AS byttet ut ringeklokke panel ved hovedinngang, samt alle ringeklokker for 22B og 22C 2024-06 Pronex AS brannmaling av stålsøyler svalgang mellom bygg B og C 2021-09 Alfa Malermesterfirma AS malte oppgangen i Sørbyhaugen 22B/C 2015-2025 Schindler AS har hatt service og oppgradert heisen ved jevne mellomrom i alle år vi har bodd her. Mer faglært arbeid er blitt gjort men jeg har ikke oversikt over mer på dette tidspunkt. I sameiet gjennomføres årlig vedlikehold både gjennom dugnader og løpende egeninnsats. På dugnader om våren og høsten utføres blant annet rydding, feiing, rengjøring, busk- og trepleie, kontroll og etterfuging av takvifter, samt rengjøring av fellesarealer som trapper, svalganger, rekkverk og boder. Løpende egeninnsats omfatter blant annet snørydding, utskifting av lyspærer og enkle reparasjoner, vask av inngangsparti og trapper etter rulleringsliste, samt kontroll av vannfordelere, brannslanger og røykvarslere i leilighetene i tråd med pålegg fra brannvesenet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Badekaret fungerer fint - men boblefunksjonen på badakaret trenger service. Det kan komme lukt noen gang når vannlåsen tørker ut.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv: Regnvann fra 22A førte tidligere til vann i rommet mellom grunnfjell og muren på 22B (en slags krypkjeller kanskje). Det ble fikset med å føre regnvannet

til sluk.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja
Beskriv: Det er lekkasje inn i den øverst leiligheten i 22B. Dette har pågått siden før vi flyttet inn (vi flyttet inn i 2015). Årsaken er ikke klar. Eier av øverste etasje er betongingeniør og jobber med saken.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Det finnes noen små riss i betong, noe som er normalt, men ingen setningsskader eller skjeve gulv.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Pumpen på felles septik tank måtte byttes en gang.

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: Vi har sett noen sølvkre på det store badet vårt en sjelden gang, ellers ingenting.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: 2023 Rambøll - Skaderapport - Vi ba dem sjekke vibrasjonsmålinger, samt før og etter bilder etter sprenging i forbindelse med bygning av ny vannforsyning til Oslo. Rapporten konkluderte med at vibrasjonene i forbindelse med arbeidene var langt under fastsatt grenseverdi for boliger med gjeldende fundamentering. Dokumentasjon foreligger.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkongdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1.etasje > Dusj / Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > 1.etasje > Dusj / Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1.etasje > Dusj / Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap på barnerom
- Lite skap på stort bad
- Liten sort hylle i gangen
- Knaggrekke bak døren på hovedsoverom
- Medaljeskap på lite soverom
- Runde hyller på lite soverom.
- Nattbord på hovedsoverom
- Speil i gangen
- Hvit skuffeseksjon i boden
- Furuhylle i boden
- Dørskilt
- Ivar-hyller i kjellerbod
- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Tørketrommel

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 kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner, takmonterte varmestråleovner og elektriske varmekabler på badet. I tillegg kan stuen varmes opp med gasspeis.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 918 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, heiskostnader, strøm fellesareal m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 168,- pr. 01.01.2025
Boligen er ilagt kr. 4 168,- i eiendomsskatt for inneværende år.

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 2 312 136,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 248 542,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sørbyhaugen Terrasse, orgnr. 982 902 304

Om sameiet

Sameiet Sørbyhaugen Terrasse består av 6 seksjoner.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registret for sameiet.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 51 666,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiets driftsinntekter for 2024 ble kr. 291.000, -. Driftskostnader samlet kr. 337.544, - mot budsjettert kr. 303.000, -. Fjorårets resultat ble minus kr. 47.800, - mot budsjettert underskudd på minus kr. 12.950, -. Egenkapital/bankinnskudd er endret fra kr. 417.101, - til kr. 369.301, -. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 25 050,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Selv om det fastsettes forbud om dyrehold, skal dispensasjonen likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, ref. vedtekter §5.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 76525050

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 089 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

Det vil i anledning fellesvisninger bli godt skiltet med visningsskilt fra Nordvik. Se for øvrig vedlagt kartskisse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger solrikt til i et veletablert og barnevennlig boligområde med villa- og småhusbebyggelse, uten gjennomgangstrafikk. Her får du en perfekt kombinasjon av bynær beliggenhet og flotte naturopplevelser. Rett utenfor døren finner du vakre turstier, og med kort vei til kollektivtransport kommer du deg enkelt rundt i hele Oslo.

Området
Smestad er et attraktivt boligstrøk i Bydel Ullern, nord for Hoff og Skøyen og øst for Montebello. Stedet har sitt navn fra Smestad gård, som ble utparsellert til villabebyggelse etter åpningen av Smestadbanen i 1912. Fra boligen har du gangavstand til T-bane på Makrellbekken og Smestad, samt busstilbud med både nattbuss og flybuss fra Smestadkrysset.

Fritid og rekreasjon
Lokalmiljøet byr på et rikt aktivitetstilbud for store og små. Husebybakken skipark,

med skitrekk og hoppbakke for barn, ligger bare få minutter unna. I nærområdet finner du også Smedstaddammen, Frognerparken med Vigelandsanlegget, Frognerbadet, Frogner stadion og Oslo bymuseum. Njårdhallen tilbyr blant annet tennis, turn og treningssenter, mens Gressbanen/Ready har fotball om sommeren og skøytebane vinterstid.
Mærradalen leder opp til Bogstad og videre inn i Nordmarka, med badeplasser, golfbane og preparerte skiløyper vinterstid. Kort kjøretur unna ligger Haga og Grini golfbaner, samt Wyllerløypa og Tryvann skisenter, som har blitt oppgradert de senere årene.

Handel og service
Det er kort vei til dagligvarebutikker og servicetilbud på blant annet Makrellbekken og Hoffsveien. Med direkte avkjøring fra Ring 3 tar det kun noen få minutter med bil til CC Vest.

Skole og barnehage
Boligen sogner til Smestad barneskole, som avgir elever til Ris ungdomsskole. Det finnes også flere barnehager i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av terrassehus, datert 10.01.2003.

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

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

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
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/32/863/4:
17.12.1987 - Dokumentnr: 84539 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:863
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1987 - Dokumentnr: 84539 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:863
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2000 - Dokumentnr: 66942 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.2000 - Dokumentnr: 66942 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 118/708
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-6

17.12.1987 - Dokumentnr: 84539 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:319
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:863

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum,

budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 790,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sørbyhaugen 22B

Sørbyhaugen 22B

Nabolaget Montebello/Vestre Smestad - vurdert av 69 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.)	572 elever, 31 klasser	13 min 1.1 km
Skøyen skole (1-7 kl.)	677 elever, 40 klasser	21 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.)	706 elever, 50 klasser	5 min 2.5 km
Øraker skole (8-10 kl.)	402 elever, 22 klasser	7 min 3.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	8 min 3.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 2.6 km

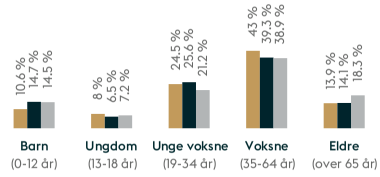
Offentlig transport

Husebyveien	Linje 23, 24, 28	5 min 0.5 km
Makrellbekken	Linje 2	9 min 0.8 km
Hoff	Linje 13	16 min 1.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 8.6 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å...	32 barn	8 min 0.7 km
Smestad barnehage (1-5 år)	126 barn	15 min 1.1 km
Priorveien barnehage (2-5 år)	28 barn	16 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Montebello/Vestre Smestad	1 068	508
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Smestad brannstasjon balløkke	6 min
Njårdhallen	11 min
SATS Njårdhallen	11 min
SATS Hoff	17 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 84/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet
Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
OSLO kommune
gnr. 32, bnr. 863, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 08.09.2025 **Rapportdato:** 12.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1195 **Referansenummer:** MI1865

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

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

Norsk takst

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

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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etasje i et bygg fra 2001.
Boligen virker å være normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har malt entrédør, brannklassifisert. B-30.
Boligen har en terrasse på mark på ca 10m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Trykkimpregnerte terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Det er gjort noe overflateoppussing av boligen i sendere tid:
-2019 Veggfornyer, sparkling/pussing og maling, malt tak, nye lister i TV-stue, som egeninnsats.
-2024 Veggfornyer, tapetsering, maling av tak, nye lister i entre, som egeninnsats.
-2024 Veggfornyer, sparkling, maling og tapetsering, malt tak, nye lister, satt opp hyller på lite soverom, som egeninnsats.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad
-Vinylbelegg i bod

Vegger:
-Malte slette flater
-Tapet og strietapet
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Mellom entre er det dør med glassfelt og til TV-stue er det hvitmalt slett skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Boligen har et pent flislagt bad fra 2001.

Badet er i 2016 oppgradert med:
-Nye LED downlights
Arbeidene er utført av Elektriker'n Kjell Sæterøy AS (Faglært med dokumentasjon)

Badet er i 2019 oppgradert med:
-Ny membran på gulv
-Nye varmekabler og termostat
-Nye fliser på gulv
Arbeidene er utført av M-TEK AS og har garantibevis (Faglært med dokumentasjon)

Badet er i 2024 oppgradert med:
-Nytt LED speilskap (Egeninnsats)

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, skap, speil og belysning (Fra 2011 i i følge tidligere salgsoppgaver)
-Badekar (Innebygget)

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

Bad/ Vaskerom
Boligen har et pent flislagt bad/vaskerom fra 2001.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet er i 2023 oppgradert med:
-Nye LED downlights over speil.

Badet er i 2025 oppgradert med:
-Ny gulvstående WC

Badet har sanitærutstyr:
-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget.
Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter, med frittstående og integrerte hvitevarer.
Heltre benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

-Stekeovn
-Platetopp

Frittstående hvitevarer:
-Kjøl/frys
-Oppvaskmnaskin

Kjøkkenet er senere oppgradert.
-2024 Ny LED benkebelysning
-2024 Panelovner erstattet med varmestråleovner, faglært (Boligelektrikeren AS).
-2025 Byttet til nye fronter, skuffer og skap m/innmat. Utført av faglært, Herjedalskjøkken.
-2025 Nytt røropplegg under kjøkkenvask. Utført av Malak Rørservice AS
-2025 Malt tak, som egeninnsats.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenavkast via ventilator (Rørosheta) over platetopp og sentralt mekanisk felles avtrekksanlegg i bygget.
Pådraget styres fra ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran er plassert på hovedinntak ved VVB i boden.
Det er synlige avløpsrør av plast og soilrør.
Noe oppgraderinger i forbindelse med normalt vedlikehold av boligen.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet. Avtrekksvifte er plassert på taket og pådraget styres fra kjøkkenventilatoren.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner, varmestråleovner i tak, og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for fyring via gasspeis i stua.

Arbeider utført i senere tid:
-Byttet av slange og regulator til gasspeis i 2019, utført av faglært (Alfa Olis AS)
-Panelovner i boligen erstattet med varmestråleovner i 2024. Utført av faglært (Boligelektrikeren AS).
-Service gasspeis i 2025, utført av faglært (Alfa Olis AS)

Boligen har en 200-liters varmtvannstank som plassert i boden.
VVB står i rom med sluk.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63Amp
Sikringsskap er montert i boden.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

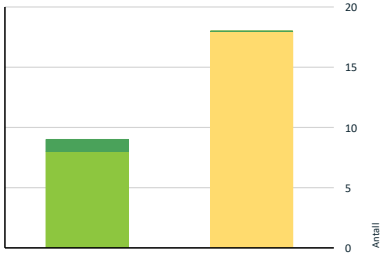
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no.
PBE Oslo kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

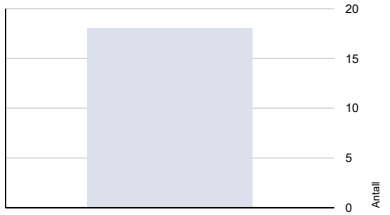
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Dusj / Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Dusj / Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.etasje > Dusj / Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal brukslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det er ikke registrert skader, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.
Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Boligen har malt entrédør, brannklassifisert. B-30.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Døra funger helt fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Sett i lys av alder på døra er den i god stand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Boligen har en skyvebalkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger helt fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.
Det er ikke registrert skader, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav. Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse på mark på ca 10m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Trykkimpregnerte terrassebord og markise.

Der er i 2020 lagt på ny duk på markiser foran stue og kjøkken, i følge eier.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert noe værslitasje og sprekker i overflatebehandlet trevirke ytterst på terrassen.
Det anbefales samtidig å etablere fuktsikring mot mark. Overflater bør vedlikeholdes med ny behandling.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2 gis for å belyse registrerte avvik.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad
-Vinylbelegg i bod

Vegger:
-Malte slette flater
-Tapet og strietapet
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak
-Betongdekke med synlige elementskjøter.

Det er gjort noe overflateoppussing av boligen i sendere tid:
-2019 Veggfornyer, sparkling/pussing og maling, malt tak, nye lister i TV-stue, som egeninnsats.
-2024 Veggfornyer, tapetsering, maling av tak, nye lister i entre, som egeninnsats.
-2024 Veggfornyer, sparkling, maling og tapetsering, malt tak, nye lister, satt opp hyller på lite soverom, som egeninnsats.

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel alltid påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Det er registrert mindre sår og overflateskader enkelte steder. Parketten er noe slitt men sett i lys av alder er dette normal bruksslitasje. Skadene vurderes som kosmetiske og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller konstruksjonens levetid.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport







Det er registrerte noe slitasje og merker i parketten, men sett i lys av alder er dette normal slitasje og det må påregnes slip/behandlig av gulver på sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.7mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.
Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen.
DSA anbefaler at effektive radonreduserende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m3.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

TG2 settes for å belyse avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge.
Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Pipe og ildsted

Det er installert gasspeis i boligen. Det er utført service i 2025 av faglært firma (Alfa Olis AS).
Peisen er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med denne.

Normal levetid for gasspeis: 15–20 år

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på gasspeisen er overskredet.
Peisen fungerer etter sin hensikt i følge eier, men utstyret har høy alder og videre service bør jevnlig utføres av fagfolk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik, og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

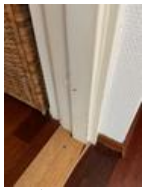
Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm.
Mellom entre er det dør med glassfelt og til TV-stue er det hvitmalt slett skyvedør.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering sett i lys av alder, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier



Det er registrert noe merker på karmer og en skadet terskel.

Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner, varmestråleovner i tak, og elektriske varmekabler på bad.
I tillegg er det mulighet for fyring via gasspeis i stua.

Arbeider utført i senere tid:
-Byttet av slange og regulator til gasspeis i 2019, utført av faglært (Alfa Olis AS)
-Panelovner i boligen erstattet med varmestråleovner + termostater i 2024. Utført av faglært (Boligelektrikeren AS).
-Service gasspeis i 2025, utført av faglært (Alfa Olis AS)

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2001, i følge eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen og oppbyggingen av våtrommet, men det antas at eventuell dokumentasjon eventuelt kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2001.

Badet er i 2016 oppgradert med:
-Nye LED downlights
Arbeidene er utført av Elektriker'n Kjell Sæterøy AS, i følge eier. (Faglært med dokumentasjon)

Badet er i 2019 oppgradert med:
-Ny membran på gulv
-Nye varmekabler og termostat
-Nye fliser på gulv
Arbeidene er utført av M-TEK AS og har garantibevis, i følge eier. (Faglært med dokumentasjon)

2019 - Bytte av bryterekke på bad, faglært (Fixel AS)

Badet er i 2024 oppgradert med:
-Nytt LED speilskap (Egeninnsats)

Badet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg og renovering av badet må påregnes på sikt.
Det anbefales alltid på eldre bad at det benyttes dusjkabinett frem til våtrommet er totalrenovert.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder. Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse.
Sprekkdannelser oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid.
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Årsak: Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak: Fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 22mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 210 cm og ca 10mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid, særlig i dusjsoner og gulv med punktbelastning. Dersom tettesjiktet under blir skadet, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjon. Det anbefales utbedring dersom tilstanden forverres, eller ved planlagt rehabilitering.
Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Badet fungerer fint idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preaksepert løsning.
Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel (høydeforskjell til slukrist) kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket.
Det anbefales å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.
Tiltak: Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime fliser uten å ta de opp.
Konsekvens: Økt risiko for at flis løsner eller sprekker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.
Ny membran fra 2019, utført av M-TEK AS, med dokumentasjon og garanti, i følge eier.

Sluk av plast med tilhørende vannlåser.
Badet har ett sluk under badekaret, og ett sluk er plassert i dusjsonen.
Begge sluk er fra byggeår.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Sluket er plassert under badekaret som er innebygget (flislagt) og er ikke enkelt tilgjengelig for rengjøring eller inspeksjon.
Sluket i dusjsonen har en usentrert slukrist, slik at det ikke er enkelt for uttak og rengjøring av vannlåsen.
Dette er ikke en feil i seg selv, men det gir redusert tilgang til en kritisk komponent i våtrommet.
Manglende vedlikehold av sluk er en vanlig årsak til vannskader og luktproblemer. Uten regelmessig kontroll er det risiko for opphopning av hår, såperester og smuss, som over tid kan føre til tilstopping eller lekkasje. Det er begrensede muligheter for kontroll og inspeksjon av sluket under badekaret.

Selve utførelsen av membran og mansjett (2019) for sluket i dusjsonen fremstår ikke fagmessig. Det er ikke synlige tegn til at mansjetten er korrekt klemt i klemringen på sluket.
Vær klar over denne risikoen.

Konsekvens/tiltak
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet fungerer med dette avviket og det er ingen synlige tegn til at konstruksjonen er skadet.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres og sluket bør renses jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk i dusjsonen

1.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne
-Servant, skap, speil og belysning (Fra 2011 i i følge tidligere salgsoppgaver)
-Badekar (Innebygget)

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert noe merker/riper på overflater.
Det er påvist noe fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredning på skuffer. Dette indikerer tidligere fuktpåvirkning fra søl, lekkasje eller kondens.
Årsak: Vannsøl, kondens eller lekkasje over tid.
Badekaret fungerer fint ifølge eier, men boblefunksjonen trenger service da en av dysene er defekt.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget. Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.
Fungerer ved test med papir.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til badet, men ikke i våtsonen da det ikke var mulig.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 68%, temperatur 23 grader C og duggpunkt 6,9 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca 8,7 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





1.ETASJE > DUSJ / VASKEROM

Generell

Boligen har et pent flislagt bad/vaskeromfra 2001, i følge eier.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen og oppbyggingen av våtrommet, men det antas at eventuell dokumentasjon eventuelt kan være tilgjengelig gjennom sameiet eller styret, da badet ble etablert som en del av felles byggeprosess i 2001.

Badet er i 2023 oppgradert med:
-Nye LED downlights over speil.

Badet er i 2025 oppgradert med:
-Ny gulvstående WC

Badet fungerer i fint dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det anbefales alltid på eldre bad at det benyttes dusjkabinett frem til våtrommet er totalrenovert.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

1.ETASJE > DUSJ / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights i taket.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > DUSJ / VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 23mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 70 cm og ca 7mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert misfarging og sprekker i fugene enkelte steder. Misfargingen kan skyldes fuktpåvirkning, såperester eller soppvekst i porøs fugemasse.
Sprekkdannelser oppstår ofte ved bevegelser i underlaget eller svekkelser i fugematerialet over tid.
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.
Anbefaler oppfølging med jevnlig ettersyn.
Årsak: Slitasje over tid, fuktpåvirkning eller bevegelser i underlaget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tiltak: Fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.
Ved tegn til vanninntrenging bør underlaget kontrolleres.
Badet fungerer fint idag, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres fordi fallforhold og høydeforskjell på gulv ikke er iht til preakseptert løsning.
Dersom det ikke er tilstrekkelig oppkant på membran ved terskel (høydeforskjell til slukrist) kan lekkasjevann renne ut av badet før det når sluket.
Det anbefales å rense sluk ofte og overvåke tilstanden jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > DUSJ / VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av rustfritt stål med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i/ved dusjsonen.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er registrert at sluket er plassert ved dusjdøren, og ikke i den mest utsatte delen av dusjsonen. Denne plasseringen medfører risiko for at vann kan samle seg utenfor dusjområdet. Mangelfull fallføring mot sluk kan over tid gi økt belastning på membran og fuger utenfor dusjsonen. Forholdet er ikke en direkte feil, men innebærer økt risiko for fuktbelastning og krever oppfølging med jevnlig kontroll og vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Våtrommet fungerer med dette avviket. Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.
Installering av tett dusjkabinett anbefales for å redusere risiko, frem til badet er renovert.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1.ETASJE > DUSJ / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Gulvstående toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert merker/riper på overflater.
Det er påvist fuktskjolder og svelling i deler av baderomsinnredning. Dette indikerer tidligere fuktpåvirkning fra søl, lekkasje eller kondens.
Materialet svekkes, overflaten deformeres og levetiden reduseres.
Årsak: Vannsøl, kondens eller lekkasje over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes for å belyse risiko og at konstruksjonen bør observeres jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > DUSJ / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk via fellesanlegg i bygget. Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.
Fungerer ved test med papir.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

1.ETASJE > DUSJ / VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til badet, men ikke i våtsonen da det ikke var mulig.

Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 67%, temperatur 23 grader C og duggpunkt 7,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca 6,5 vektprosent

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, med frittstående og integrerte hvitevarer.
Heltre benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Platetopp

Frittstående hvitevarer:
-Kjøl/frys
-Oppvaskmnaskin

Kjøkkenet er senere oppgradert, i følge eier:
-2024 Ny LED benkebelysning
-2024 Panelovner erstattet med varmestråleovner + termostater, faglært (Boligelektrikeren AS).
-2024 Nye persienner innendørs
-2025 Byttet til nye fronter, skuffer og skap m/innmat. Utført av faglært, Herjedalskjøkken.
-2025 Nytt røropplegg under kjøkkenvask. Utført av Malak Rørservice AS
-2025 Malt tak, som egeninnsats.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eldre kjøkken som dette må en forvente at det er noe bruksskader.
Det er ikke påvist lekkasjesikring eller lekkasjedeteksjon ved oppvaskkum eller oppvaskmaskin, selvom dette ikke var et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Ifølge TEK10 § 15-5, skal vanninstallasjoner i rom uten sluk ha tiltak som enten synliggjør lekkasje og/eller hindrer skade.
Årsak: Det er ikke etablert lekkasjesikring under rør eller oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: TG2 er gitt for å belyse risiko, og anbefales at det ettermonteres monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, selvom dette ikke var et krav på byggetidspunktet.
Ved lekkasje kan vann skade kjøkkeninnredning og underliggende konstruksjoner uten tidlig varsling/stengning.
Konsekvens: Økt risiko for omfattende følgeskader.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenavkast via ventilator (Røroshetta) over platetopp og sentralt mekanisk felles avtrekksanlegg i bygget.
Pådraget styres fra ventilatoren.
Kjøkkenhetta er fra 2025 og montert av Oslo Elektriske AS, i følge eier.
Mekanisk avtrekksvifte på tak er fra byggeår, i følge eier.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Oppgraderinger som er gjort i forbindelse med normalt vedlikehold av vannrør i boligen.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Hovedstoppekran er plassert på hovedinntak ved VVB i boden.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Selv om det ikke er registrert lekkasje ved befaring, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.
Årsak: Vannrør er fra byggeår eller tidligere oppgradering, og alderen tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak: Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.
Konsekvens: Økende risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og bend. Potensial for omfattende vannskader hvis lekkasje oppstår.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast og soilrør.
Noe oppgraderinger i forbindelse med normalt vedlikehold av boligen.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør.
Selv om det ikke er registrert lekkasje ved befaring, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.
Årsak: Avløp er fra byggeår eller tidligere oppgradering, og alderen tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.
Det er ikke registrert tilgjengelig stakeluke avløpsnettet i boligen.
Inspeksjonsmulighet bør være tilgjengelig på hovedavløp for effektiv spyling og rens ved tette avløpsrør.
Årsak: Feil eller manglende prosjektering/montering.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tiltak: Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere utskiftning av vannrørene.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tette rør eller tilbakeslag.
Tiltak: Det anbefales at det etableres inspeksjonsluke på strategiske steder og iht sanitærreglementet.
Konsekvens: Vanskeligere vedlikehold/spyling og større inngrep ved tette rør. Følgeskader etter vannskader med avløpsvann i andre konstruksjoner i boligen.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet. Avtrekksvifte er plassert på taket og pådraget styres fra kjøkkenventilatoren.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på anlegget er overskredet.
Årsak: Avtrekksvifte er fra byggeår eller tidligere oppgradering, og alderen tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fungerer fint på befaringen, men TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Boligen har en 200-liters varmtvannstank som plassert i boden.
VVB står i rom med sluk.

Tilstandsrapport

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er elektrisk tilkoblet med stikkontakt, som ikke er i samsvar med gjeldende forskrifter (NEK 400).
Beredere skal være fast tilkoblet med egen bryter og tilfredsstillende strekkavlastning/kapsling. Arbeidet må utføres av registrert elektroinstallatør.
Årsak: Mangelfull eller feil utført elektrisk tilkobling, for eksempel manglende fast tilkobling via bryter, bruk av jordet støpsel i stedet for fast tilkobling, eller manglende kapsling og strekkavlastning. Kan også være utført av ufaglært personell.

Varmtvannstanken er eldre og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Årsak: Berederens alder overstiger 50 % av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tiltak: Fagmessig omkobling til forskriftsmessig fast tilkobling via bryter, utført av registrert elektroinstallatør.
Konsekvens: Økt risiko for varmgang, kortslutning eller elektrisk støt. Manglende samsvar med NEK 400 og gjeldende sikkerhetskrav kan medføre ansvar ved skade.

Tiltak: Det er ikke behov for bytte av berederen siden berederen fungerer fint i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Utskifting av berederen bør påregnes på sikt.
Følge opp med jevnlig visuell kontroll for lekkasjemerker, korrosjon og funksjon.
Konsekvens: Økt risiko for lekkasje, tap av varmtvann og vannskader.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 63Amp

Utført i 2019:
-Rehab av sikringsskap , bytte ut gamle automater til nye med jordfeilbryter, montere overspenningsvern + bad" Utført av Fixel AS
Sikringsskap er montert i boden.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Gunnar Karlsen Innstallasjon AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.
Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Tilstandsrapport

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslokkerapparatet i boligen er fra 2025.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.etasje	117	4		121	10
SUM	**117**	**4**			**10**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, bad, dusj / vaskerom, kjøkken, stue, tv-stue / spisestue, soverom 1, soverom 2, bod	Bod i kjeller	

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4m2.
Leiligheten disponerer også en garasjeplass på taket, samt deler av en fellesbod/sykkelbod i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avvik registrert i forhold til rømningsvei/vindu på hovedsoverommet ved badet.
Måler B=0,41m x H=0,54m

Fri åpning skal være minst 0,5 m bred og 0,6 m høy.
•Samtidig må summen av høyde og bredde være minst 1,5 meter.
•Eksempel: Et vindu på 0,6 m x 0,9 m = OK (0,6 + 0,9 = 1,5 m)

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.9.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	32	863		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørbyhaugen 22 B

Hjemmelshaver
Holm Benedikte, Riskedal Espen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, attraktivt og familievennlig boligområde på Smestad/ Sørbyhaugen.
Området består vesentlig av flermannsboliger, villa- og småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 000 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.09.2025	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2025	
2	12.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Sørbyhaugen 22 B, 0379 OSLO
Gnr 32 - Bnr 863
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MI1865

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holm, Benedikte	9578-5993-4-3742420	2025-09-08 11:12:59
Riskedal, Espen	9578-5993-4-3671470	2025-09-08 10:58:48

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
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0298/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørbyhaugen 22B, 0379 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Espen Riskedal, Benedikte Holm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76525050
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Byttet til LED i speilskap, egeninnsats. 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar. 2016-12 - Elektriker'n Kjell Sæterøy AS, elks.no, installerte nye LED spotter i taket. Det ble også laget inspeksjonsluke i tak i denne forbindelsen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar.

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: 2019-06 Alfa Olis AS byttet ut slange og regulator til gasspeis (dokumentasjon foreligger).

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: 2019-03 Fixel AS - Rehab av sikringsskap , bytte ut gamle automater til nye med jordfeilbryter, montere overspenningsvern (dokumentasjon foreligger). Det er også installert terrassevarmere av tidligere eier. Jeg har ikke ytterligere dokumentasjon på det arbeidet.

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

Når ble kontrollen utført? Haslund Infratek utførte kontroll av anlegget i 2019-01 hvor de fant avvik. Disse ble utbedret av Fixel AS i 2019-03 og saken ble avsluttet av Hafslund Infratek i 2019-03 da de bekreftet å ha mottatt tilfredsstillende dokumentasjon om at avvik var utbedret (dokumentasjon foreligger).

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

Eventuell kommentar: Styret har vedtatt å installere elbil ladere - men er ikke kommet i gang med arbeidet.

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: 2025-02 - Malak Rørservice AS - Nytt røropplegg under kjøkkenvask (dokumentasjon foreligger).

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har en felles kum for septik som pumpes videre ut til kommunalt anlegg.

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

Ja

Beskriv: Heis kontrolleres årlig av Schindler AS (sameiet har serviceavtale). Gasspeis i hver leilighet kontrolleres årlig av Alfa Olis AS (sameiet har serviceavtale).

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: 2025-08 Alfa Malermesterfirma AS malte oppgangen i Sørbyhaugen 22B/C 2024-09 Automatikk-service AS byttet ut ringeklokke panel ved hovedinngang, samt alle ringeklokker for 22B og 22C 2024-06 Pronex AS brannmaling av stålsøyler svalgang mellom bygg B og C 2021-09 Alfa Malermesterfirma AS malte oppgangen i Sørbyhaugen 22B/C 2015-2025 Schindler AS har hatt service og oppgradert heisen ved jevne mellomrom i alle år vi har bodd her. Mer faglært arbeid er blitt gjort men jeg har ikke oversikt over mer på dette tidspunkt. I sameiet gjennomføres årlig vedlikehold både gjennom dugnader og løpende egeninnsats. På dugnader om våren og høsten utføres blant annet rydding, feiing, rengjøring, busk- og trepleie, kontroll og etterfuging av takvifter, samt rengjøring av fellesarealer som trapper, svalganger, rekkverk og boder. Løpende egeninnsats omfatter blant annet snørydding, utskifting av lyspærer og enkle reparasjoner, vask av inngangsparti og trapper etter rulleringsliste, samt kontroll av vannfordelere, brannslanger og røykvarslere i leilighetene i tråd med pålegg fra brannvesenet.

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: Badekaret fungerer fint - men boblefunksjonen på badakaret trenger service. Det kan komme lukt noen gang når vannlåsen tørker ut.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Regnvann fra 22A førte tidligere til vann i rommet mellom grunnfjell og muren på 22B (en slags krypkjeller kanskje). Det ble fikset med å føre regnvannet til sluk.

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

Ja

Beskriv: Det er lekkasje inn i den øverst leiligheten i 22B. Dette har pågått siden før vi flyttet inn (vi flyttet inn i 2015). Årsaken er ikke klar. Eier av øverste etasje er betongingeniør og jobber med saken.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det finnes noen små riss i betong, noe som er normalt, men ingen setningsskader eller skjeve gulv.

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

Nei

Eventuell kommentar: Pumpen på felles septik tank måtte byttes en gang.

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: Vi har sett noen sølvkre på det store badet vårt en sjelden gang, ellers ingenting.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2023 Rambøll - Skaderapport - Vi ba dem sjekke vibrasjonsmålinger, samt før og etter bilder etter sprenging i forbindelse med bygning av ny vannforsyning til Oslo. Rapporten konkluderte med at vibrasjonene i forbindelse med arbeidene var langt under fastsatt grenseverdi for boliger med gjeldende fundamentering. Dokumentasjon foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0298/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Riskedal, Espen	**2025-09-08**	**Holm, Benedikte**	**2025-09-08**

Identifikasjon

bankID Riskedal, Espen

Identifikasjon

bankID Holm, Benedikte

Signicat

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Holm, Benedikte	9578-5993-4-3742420	2025-09-08 11:12:59
Riskedal, Espen	9578-5993-4-3671470	2025-09-08 10:58:48

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
8. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0298/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørbyhaugen 22B, 0379 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Espen Riskedal, Benedikte Holm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 76525050
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024 Byttet til LED i speilskap, egeninnsats. 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar. 2016-12 - Elektriker'n Kjell Sæterøy AS, elks.no, installerte nye LED spotter i taket. Det ble også laget inspeksjonsluke i tak i denne forbindelsen.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019-06 M-TEK AS la nye varmekabler, ny membran og nye fliser (dokumentasjon foreligger). Det ble også laget inspeksjonsluke til sluk under badekar.

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: 2019-06 Alfa Olis AS byttet ut slange og regulator til gasspeis (dokumentasjon foreligger).

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: 2019-03 Fixel AS - Rehab av sikringsskap , bytte ut gamle automater til nye med jordfeilbryter, montere overspenningsvern (dokumentasjon foreligger). Det er også installert terrassevarmere av tidligere eier. Jeg har ikke ytterligere dokumentasjon på det arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Haslund Infratek utførte kontroll av anlegget i 2019-01 hvor de fant avvik. Disse ble utbedret av Fixel AS i 2019-03 og saken ble avsluttet av Hafslund Infratek i 2019-03 da de bekreftet å ha mottatt tilfredsstillende dokumentasjon om at avvik var utbedret (dokumentasjon foreligger).

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har vedtatt å installere elbil ladere - men er ikke kommet i gang med arbeidet.

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: 2025-02 - Malak Rørservice AS - Nytt røropplegg under kjøkkenvask (dokumentasjon foreligger).

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har en felles kum for septik som pumpes videre ut til kommunalt anlegg.

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

Ja

Beskriv: Heis kontrolleres årlig av Schindler AS (sameiet har serviceavtale). Gasspeis i hver leilighet kontrolleres årlig av Alfa Olis AS (sameiet har serviceavtale).

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: 2025-08 Alfa Malermesterfirma AS malte oppgangen i Sørbyhaugen 22B/C 2024-09 Automatikk-service AS byttet ut ringeklokke panel ved hovedinngang, samt alle ringeklokker for 22B og 22C 2024-06 Pronex AS brannmaling av stålsøyler svalgang mellom bygg B og C 2021-09 Alfa Malermesterfirma AS malte oppgangen i Sørbyhaugen 22B/C 2015-2025 Schindler AS har hatt service og oppgradert heisen ved jevne mellomrom i alle år vi har bodd her. Mer faglært arbeid er blitt gjort men jeg har ikke oversikt over mer på dette tidspunkt. I sameiet gjennomføres årlig vedlikehold både gjennom dugnader og løpende egeninnsats. På dugnader om våren og høsten utføres blant annet rydding, feiing, rengjøring, busk- og trepleie, kontroll og etterfuging av takvifter, samt rengjøring av fellesarealer som trapper, svalganger, rekkverk og boder. Løpende egeninnsats omfatter blant annet snørydding, utskifting av lyspærer og enkle reparasjoner, vask av inngangsparti og trapper etter rulleringsliste, samt kontroll av vannfordelere, brannslanger og røykvarslere i leilighetene i tråd med pålegg fra brannvesenet.

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: Badekaret fungerer fint - men boblefunksjonen på badakaret trenger service. Det kan komme lukt noen gang når vannlåsen tørker ut.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Regnvann fra 22A førte tidligere til vann i rommet mellom grunnfjell og muren på 22B (en slags krypkjeller kanskje). Det ble fikset med å føre regnvannet til sluk.

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

Ja

Beskriv: Det er lekkasje inn i den øverst leiligheten i 22B. Dette har pågått siden før vi flyttet inn (vi flyttet inn i 2015). Årsaken er ikke klar. Eier av øverste etasje er betongingeniør og jobber med saken.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det finnes noen små riss i betong, noe som er normalt, men ingen setningsskader eller skjeve gulv.

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

Nei

Eventuell kommentar: Pumpen på felles septik tank måtte byttes en gang.

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: Vi har sett noen sølvkre på det store badet vårt en sjelden gang, ellers ingenting.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2023 Rambøll - Skaderapport - Vi ba dem sjekke vibrasjonsmålinger, samt før og etter bilder etter sprenging i forbindelse med bygning av ny vannforsyning til Oslo. Rapporten konkluderte med at vibrasjonene i forbindelse med arbeidene var langt under fastsatt grenseverdi for boliger med gjeldende fundamentering. Dokumentasjon foreligger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

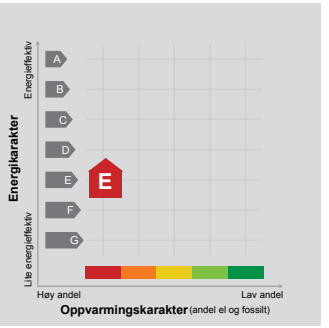
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0298/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sørbyhaugen 22B
Postnummer	0379
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	32
Bruksnummer	863
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81690960
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167524
Dato	11.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 20 918 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 918 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	117
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

NORDVIK

nordvikbolig.no

Vår ref: 20-0298/25
Oslo, 05.09.2025

Megleropplysninger på Sørbyhaugen 22B - gnr. 32, bnr. 863, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Espen Riskedal	Sørbyhaugen 22 B, 0379 Oslo	27.04.1975
Benedikte Holm	Sørbyhaugen 22 B, 0379 Oslo	17.05.1975

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på							
Styreleder	Navn: Espen Riskedal	Tlf.: 41436739	E-post.: riskedal@gmail.com				
INFORMASJON OM EIENDOMMEN							
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 32	Bnr.: 863	Snr.: 1 til 6	Kommune: Oslo			
Sameiets org.nr:	982 902 304	Tomten er ☒ eiet ☐ festet					
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:					
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?					
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei				
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 76525050						
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.					
PARKERING OG GARASJE							
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	Helt til venstre				
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Kjøper disponerer plassen						
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr				

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Dispensasjon kan gis				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Styret skal informeres				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret skal informeres				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1 Ingen						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 0					
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 310000	Seksjonens andel formue? Kr 1/6			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4000	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	20 i måneden	Fellesutgiftene inkluderer: Vann, avløp, strøm fellesareal, søppel, forsikring og andre felleskostnader				
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0			

NORDVIK

Nordvik Nydalen
Org.nr: 916491034
Nydalsveien 33
0484 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

Oslo 10.09.2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post a.hammer@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Alexandra Øren Hammer
Leder for salgsstøtte / Eiendomsmeglerfullmektig

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33, 0484 Oslo

Telefon: +47 901 02 797
a.hammer@nordvikbolig.no

Innkalling til årsmøte 2025

Sameiet Sørbyhaugen Terrasse (Org nr 982 902 304)

TID: Onsdag 30. april. Kl. 18.00.
STED: Hos Espen

Agenda

1. Opprop, godkjenning av fullmakter
2. Godkjenning av agenda
3. Valg av møteleder
4. Valg av møtereferent
5. Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2024 og styrets årsberetning
6. Vedlikehold – orientering om planlagt arbeid
7. Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2025
8. Dugnad – tirsdag 13 mai og tirsdag 9 september (begge klokken 18)
9. Valg av nytt styre
10. Eventuelt

Merk: Dersom dere ønsker å ta opp noe til eventuelt vennligst gi styret beskjed 2 dager i forveien.

Vel møtt!

30.04.2025

Referat til årsmøte 2025

Sameiet Sørbyhaugen Terrasse (Org nr 982 902 304)

TID: Tirsdag 30. april. Kl. 19.00.
STED: Hos Espen

Saksliste

1. Opprop, godkjenning av fullmakter

Følgende var tilstede:

1. Kim Sørensen Hornbæk _____
2. Espen Riskedal _____
3. Thomas Urbye _____og Tone Urbye _____
4. Øystein Holthe _____
5. Morten Nesser _____

Signerte fullmakter for følgende ble innlevert og godkjent

6. Fullmakt til Øystein fra Monica Smith-Sørensen
7. Fullmakt til Morten Nesser fra Britt Nesser
8. Fullmakt til Espen Riskedal fra Benedikte Holm

2. Godkjenning av agenda

Agendaen ble enstemmig godkjent

3. Valg av møteleder

Espen ble valgt.

4. Valg av møtereferent

Espen ble valgt.

5. Gjennomgang og godkjenning av regnskap 2024 og styrets årsberetning

Årsberetning for 2024 og regnskap for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

6. Vedlikehold – orientering om planlagt arbeid

Vedlikeholdsplanen for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

7. Gjennomgang og godkjenning av budsjett 2025

Budsjettet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

8. Dugnad – tirsdag 13 mai og tirsdag 9 september (begge klokken 18)

Datoer for dugnader ble enstemmig godkjent.
Dugnad begynner kl 18:00.

Styremøter for planlegging av dugnader ble lagt til 12 mai og 8 september.

9. Valg av nytt styre

Styre for 2024-25 ble enstemmig valgt:

- Styreleder: Espen (2024-25)
- Styremedlem: Thomas og Kim (begge 2023-25)
- Varamedlem: Øystein (2024-26) og Morten (2023-2025)
- Regnskapsfører: Morten

Styremedlemmer og vara er på valg annethvert år.
Styreleder er på valg hvert år.
Følgelig er alle bortsett fra vara Øystein på valg.

Nytt styre for 2025-26 ble enstemmig valgt:

- Styreleder: Espen (2025-26)
- Styremedlem: Thomas og Kim (begge 2025-27)
- Varamedlem: Øystein (2024-26) og Morten (2025-2027)
- Regnskapsfører: Morten

10. Eventuelt

Ingen saker ble meldt inn på forhånd.

Fullmakter

Styrets årsberetning 2024

Sameiet Sørbyhaugen Terrasse (Org nr 982 902 304)

Sameiets driftsinntekter for 2024 ble kr. 291.000, -. Driftskostnader samlet kr. 337.544, - mot budsjettert kr. 303.000, -.

Årets resultat ble minus kr. 47.800, - mot budsjettert underskudd på minus kr. 12.950, -. Egenkapital/bankinnskudd er endret fra kr. 417.101, - til kr. 369.301, -.

Styremøter og dugnader

Styret har siden forrige årsmøte holdt 4 styremøter. Det ble planlagt og avholdt 2 dugnader, en i mai og en i september.

Oslo, 23.april 2025

REGNSKAP FOR SAMEIET SØRBYHAUGEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAPET	31.12.2024	31.12.2023	BUD 2024	Note
Driftsinntekter	**288 000**	**288 000**	**288 000**	
Andre inntekter	3 000	**4 000**	4000	
Utbetaling forsikring				
Driftskostnader				
Offentlige avgifter	-50 525	**-46 929**	-60 000	
Snømåking	0	**0**		
Strøm	-32 953	**-37 580**	-55 000	
Forsikring	-66 661	**-60 426**	-50 000	
Konsulenter	-8 000	**-12 000**	-30 000	
Div. Redskaper og materialer	-26 636	**-3 846**	-3 000	
Heiskostnader	-32 414	**-21 971**	-35 000	**1**
Andre driftskostnader	-120 355	**-21 620**	-70 000	**1**
Sum driftskostnader	**-337 544**	**-204 372**	**-303 000**	
Driftsresultat	**-46 544**	**87 628**	**-11 000**	
Finansposter				
Finansinntekter	430	125	**50**	
Finanskostnader	-1 686	-1 688	-2 000	
Netto finansposter	**-1 255**	**-1 563**	**-1 950**	
Årsresultat	**-47 800**	**86 065**	**-12 950**	

BALANSEN	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
Bankinnskudd	369 301	417 101	404151
Fordringer på sameiere	0		
Andre fordringer	0		
Sum Eiendeler	**369 301**	**417 101**	**404 151**
Gjeld til sameiere	0		
Banklån	0		
Annen gjeld	0		
Sum Gjeld	**0**	**0**	**0**
Egenkapital	**369 301**	**417 101**	**404 151**
Sum gjeld og egenkapital	**369 301**	**417 101**	**404 151**

Note 1

6500 Andre driftskostnader
6600 Heiskostnader

Schindler		Avtaleår	
vaktavtale	4500	2018	
serviceavtale	10033	2018	
vaktavtale	4 500	2019	
serviceavtale	10 413	2019	
vaktavtale	4 500	2020	
serviceavtale	10 694	2020	
vaktavtale	4 500	2021	(3600+900)
serviceavtale	11 212	2021	(8969,65+2242,41)
vaktavtale	4 500	2022	
serviceavtale	11 912	2022	
vaktavtale	4 500	2023	
serviceavtale	12 784	2023	
vaktavtale	4 500	2024	
serviceavtale	13 539	2024	
Intec	5 396	2017	
serviceavtale	5 225	2016	
	5225	2018	
	5225	2019	
	5225	2020	
	0	2021	
	5225	2022	
	5225	2023	
	5225	2024	

Avvik 2024 i forhold til budsjett

Konto		
6200	Nye ringeklokker	24 139
6500	Maling søyler	113 000

Vedlikeholdsplan 2025

PLANLAGTE TILTAK	STATUS	UTFØRER	TID	KOMMENTARER	Kostnadsestimat
Finne årsak til og utbedre fuktskader Kims leilighet		Eksterne håndverkere	Vår/høst 2025?	Kim leder prosjektet (tar kontakt med betongekspert)	50000
Fikse maling som flasser i oppgang		Eksterne håndverkere	Vår 2025?	Øystein får Alfa til å fikse vår 2025 (Espen sender over tilbud)	20000
Ettersyn gasspeiser		Eksterne håndverkere	Felles 2025?	Kim bestiller service / ettersyn for i år	?
Sjekke fuger/etterfuge		Dugnad	Vår 2025	Kommentar: dersom pkt. 2 gjennomføres faller dette punktet bort.	
Tynne/kutte busker langs søppelkasser parkeringsplass		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Feie parkeringsplass		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Fjerne løv/nedfall tak bygg B og C		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Sjekke og evt. etterfuge vifter (tak) bygg B og C		Dugnad	Vår/høst 2025	Årlig kontroll og eventuell utbedring.	
Tynne/felle ettervekst skråning vest, mot Makrellbekken		Dugnad	Høst 2025	Årlig vedlikehold	
Rydde og rengjøre fellesboder		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Rengjøre avfallskassene		Dugnad	Høst 2025	Årlig vedlikehold	
Trimme busker langs svalgang etasje 1 og mellom bygg B og C		Dugnad	Vår/høst 2025	Årlig vedlikehold	
Trimme hasseltrær syd		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Fjerne ugress og mose langs kant parkeringsplass		Dugnad	Høst 2025	Årlig vedlikehold	
Skure trapper og svalganger		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold. Kan eventuelt pålegges beboerne for «sin» etasje	
Vaske vegg nordside heishus		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Male eller vaske store plater på p-plassen?		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Rengjøre rekkverk i oppgang		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold. Bør utføres etter pollensesongen. Ansvaret kan eventuelt pålegges beboerne	
Vaske kanter langs parkeringsplass		Dugnad	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Prate med nabo i 22A om endring av deres avløp overvann		Egeninnsats	Vår 2025	Thomas er på saken	
Skifte pærer/reparere utelys og lys i heishuset som ikke fungerer		Egeninnsats	Vår 2025		
Løse fliser på svalganger / oppgang		Egeninnsats	Vår/høst 2025	Øystein, Thomas og Morten på saken	
Skure mur mellom bygg B og C, langs svalgang etasje 0		Egeninnsats	Vår 2025	Årlig vedlikehold	
Rengjøre inngangsparti, heis og trapp/inngang egen etasje	Kontinuerlig	Egeninnsats	Årlig	Ansvar i hernhold til liste i fellesbod. Ansvaret gjelder hele måneden og skal minimum utføres en gang	
Snørydding	Kontinuerlig	Egeninnsats	Årlig	Ansvar i hernhold til liste i fellesbod	
Skifte defekte lyspærer, olje lås ytterdør etc.	Kontinuerlig	Egeninnsats	Årlig	Praktiseres som i dag. Den som oppdager, kjøper, skifter og trekker fra utlegg på neste måneds felleskost.	
Sjekke vannforbeler i innebod i hver leilighet	Kontinuerlig	Egeninnsats	Årlig	Punkt for mulig lekkasje. Eier sjekker regelmessig. Samme gjelder foringene vannledning utslagsvask kjøkken.	
Teste brannslange i hver leilighet	Kontinuerlig	Egeninnsats	Årlig	Pålegg fra brannvesenet	
Sjekke brannvarslere i hver leilighet (batteri og utløps dato)	Kontinuerlig	Egeninnsats	Årlig	Pålegg fra brannvesenet	

TILTAK TIL VURDERING	STATUS	UTFØRER	TID	KOMMENTARER	Kostnadsestimat
Fikse hull ved sluk syd på p-plassen?		Vurderes		Foreslått av Kim - sjekk under vårdugnad	

TILTAK SATT PÅ VENT	STATUS	UTFØRER	TID	KOMMENTARER	
Forbedre mur og male garasjevegg sørside i oppkjørsel	Avventes	Uavklart		Nevnt til nabo slik at der er oppmerksom på det	
Installere elbillading	Avventes	Uavklart		Vi er positive men avventer til behovet er reelt	

TILTAK FERDIGSTILT	STATUS	UTFØRER	TID	KOMMENTARER	Kostnadsestimat
Skrape og male på veggen ved ringeklokkene		Ferdigstilt	Vår 2023	Øystein fikset det	
Få løsning rustangrep bjelker og søyler svalgang bygg B og C		Ferdigstilt	Vår/høst 2024	Morten er på saken (Kim sjekker om brannmaling er nødvendig her)	25000
Service på callinganlegg inklusive ringeklokker		Ferdigstilt	Vår 2024	Øystein er på saken	10000
Fikse automatisk utelys om mulig		Ferdigstilt	Vår 2025?	Morten er på saken	?

REGNSKAP FOR SAMEIET SØRBYHAUGEN TERRASSE

RESULTATREGNSKAPET	31.12.2025	31.12.2024	Bud25	Note
Driftsinntekter	**72 000**	**288 000**	**288 000**	
Andre inntekter	0	**3 000**	4000	
Utbetaling forsikring				
Driftskostnader				
Offentlige avgifter	0	**-50 525**	-60 000	
Snømåking	0	**0**		
Strøm	-7 230	**-32 953**	-35 000	
Forsikring	0	**-66 661**	-70 000	
Konsulenter	0	**-8 000**	-12 000	
Div. Redskaper og materialer	0	**-26 636**	-3 000	**1**
Heiskostnader	-5 553	**-32 414**	-35 000	**1**
Andre driftskostnader	-2 200	**-120 355**	-50 000	**1**
Sum driftskostnader	**-14 983**	**-337 544**	**-265 000**	
Driftsresultat	**57 017**	**-46 544**	**27 000**	
Finansposter				
Finansinntekter	0	430	**50**	
Finanskostnader	-422	-1 686	-2 000	
Netto finansposter	**-422**	**-1 255**	**-1 950**	
Årsresultat	**56 595**	**-47 799**	**25 050**	

BALANSEN	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Bankinnskudd	425 896	369 301	394351
Fordringer på sameiere	0		
Andre fordringer	0		
Sum Eiendeler	**425 896**	**369 301**	**394 351**
Gjeld til sameiere	0		
Banklån	0		
Annen gjeld	0		
Sum Gjeld	**0**	**0**	**0**
Egenkapital	**425 896**	**369 301**	**394 351**
Sum gjeld og egenkapital	**425 896**	**369 301**	**394 351**

STIFTELSESPROTOKOLL FOR SAMEIET SØRBYHAUGEN TERRASSE

Den 26.10.00 ble det avholdt stiftelsesmøte med påfølgende konstituerende generalforsamling for: Sameiet Sørbyhaugen Terrasse.

Tilstede som stiftere var:

Seksjon 1: Maya Gulbrandsen
Seksjon 2: Øystein Holthe og Heidi Claussen
Seksjon 3: Såner Invest AS v/fullmektig Johan Baade-Mathiesen
Seksjon 4: Erik Gunset Sønsterud og Mette Halla
Seksjon 5: Monica Smith-Sørensen
Seksjon 6: Mary Gulbrandsen

Til møteleder ble Johan Baade-Mathiesen valgt.

Som stiftelsesdokument ble protokollert:

Utkast til vedtekter:

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sørbyhaugen Terrasse (heretter sameiet) omfatter gnr. 32, bnr. 863 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 6 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Seksjonene har dessuten tilleggsdel som vist i oppdelingsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25. Den enkelte sameier plikter å meddele eierskifte eller utleie av seksjonen til sameiet.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør o. l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseierer er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre. Styreperioden er 2 år, dog slik at styreleder er på valg hvert år. I tillegg kan velges vararepresentant etter behov.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

· styrets årsberetning
· styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
· valg av styremedlemmer.
. budsjett for kommende år.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Møtet gikk over til den konstituerende generalforsamling og sameiet ble besluttet stiftet på grunnlag av stiftelsesdokumentet. Sameiets vedtekter ble således vedtatt overensstemmende med det ukast som foran er protokollert som en del av stiftelsesdokumentet.

Man gikk deretter over til valg av styre og forretningsfører.

Som styre ble valgt:	Øystein Holthe	-	styrets formann
	Moncia Smith-Sørensen	-	styremedlem
	Erik Gunset Sønsterud	-	styremedlem
	Maya Gulbrandsen	-	varamedlem

Som forretningsfører ble valgt: Erik Gunset Sønsterud

Sameiet ble deretter konstituert og prokollen ble underskrevet av av sameierne.

Oslo, den 26.10.00

Husordensregler for boligsameiet Sørbyhaugen Terrasse

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos og felles kjellerrom skal holdes ryddige. Beboerne har ikke anledning til å hensette gjenstander her. I felles kjellerrom skal hageredskap, brøyteredskap og andre gjenstander eiet av sameiet, lagres. I tillegg kan bildekk, til en bil per leilighet, og en sykkel per beboer, stilles her. Bildekkene skal plasseres i hyllene, og sykler på anvist plass. I sommersesongen kan sykler stilles på gårdsplassen.

2. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper og sengeklær etc. skal ikke skje fra vindu, terrasser eller i trappeoppgang/repos. Dette kan kun foregå på gårdsplassen bak heishuset, eller på beboernes egne "uterealer".

3. Leiligheter som disponerer uteareal, dekket med gress, plikter å klippe dette regelmessig, slik at dette til enhver tid ser ordentlig ut. Hageavfall skal fjernes umiddelbart.

4. Ved bruk av redskaper (gressklipper, koster etc.), eiet av sameiet, skal disse stilles tilbake på plass i fellesboden.

5. Felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

6. Parkering skal skje på oppmerkede plasser. Det er en fast parkeringsplass per leilighet. Beboernes gjester har ikke anledning til å parkere på gårdsplassen.

7. Ved bruk av søppelkassene, skal alltid lokket legges helt på plass igjen, slik at dyr og fugler ikke kan komme til innholdet og tilgrise gårdsplassen.

8. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygningene mellom kl 2300 og 0700. Beboerne skal i tidsrommet forøvrig vise hensyn til naboene. Fester skal varsles andre beboere 1 uke i forveien.

9. Sameiermøtet har vedtatt at arbeidsoppgaver som snørydding, rengjøring og enkelt vedlikehold av fellesarealer og bygninger skal utføres av beboerne i fellesskap for å kunne ha lavest mulig månedlige felleskostnader per leilighet. Dette medfører at manglende deltakelse på slike aktiviteter må kompenseres med innbetalinger til sameiets konto.

10. Hver vår vil det bli arrangert dugnad for rengjøring av fellesarealer. Denne skal varsles minimum 2 uker på forhånd. Hver leilighet plikter å stille med minimum 1 person på disse dugnadene. Dersom man ikke har anledning til å stille, skal kr 500,- innbetales til sameiet som kompensasjon for manglende bidrag.

11. Rengjøring av inngangsparti og heis skal gjøres på omgang blant beboerne. Hver leilighet har ansvaret for dette i to måneder per år. Turnusliste henger i felles kjellerrom. Det skal alltid være rent i inngangspartiet (øverst) og i heisen. Dette innebærer at rengjøring flere ganger per måned kan være aktuelt.

    Dersom det ikke er signert på turnuslisten ved månedens utløp, ansees rengjøringen ikke for å være utført, og kr 500,- skal betales til sameiet som kompensasjon for manglende bidrag.

    Det skal også til enhver tid være rent i området rundt egen inngangsdør og i trappen opp til etasjen over. Ansvaret for dette ligger hos beboerne i hver leilighet.

    Etter påbud fra Heiskontrollen skal glideskinnene for heisdørene (rillene mellom etasjeskillet og heisgulvet) alltid være fri for grus, sand og lignende. For inngangspartiet inngår dette i det månedlige renholdsansvaret, mens beboerne har ansvaret for sin etasje.

12. For tiden mellom medio desember til medio mars er ukentlig ansvar for snørydding fordelt på de forskjellige sameierne. Liste henger i felles kjellerrom.

    Felles vedlikehold av bygningene organiseres og varsles av styret i god tid før gjennomføring.

    Ved manglende bidrag til snørydding eller vedlikehold vil sameiermøtet ta stilling til størrelsen på beløpet som skal innbetales til sameiets konto.

13. Hver eierseksjon skal uoppfordret betale felleskostnader til sameiets konto innen utgangen av gjeldende måned. For å forenkle regnskapsføringen skal hvert betalingsdokument påføres hvilken måned/måneder betalingen gjelder.

Revidert 12. november 2015.

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.

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.

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

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 utearealene.

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

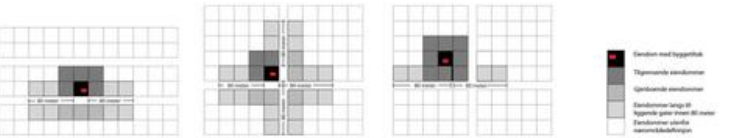
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

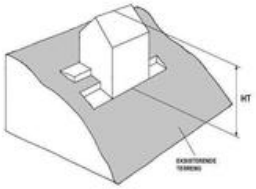
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

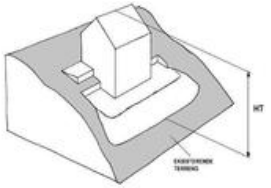
Følgende høyder tillates:

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 % vannggjennomtrengelige 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

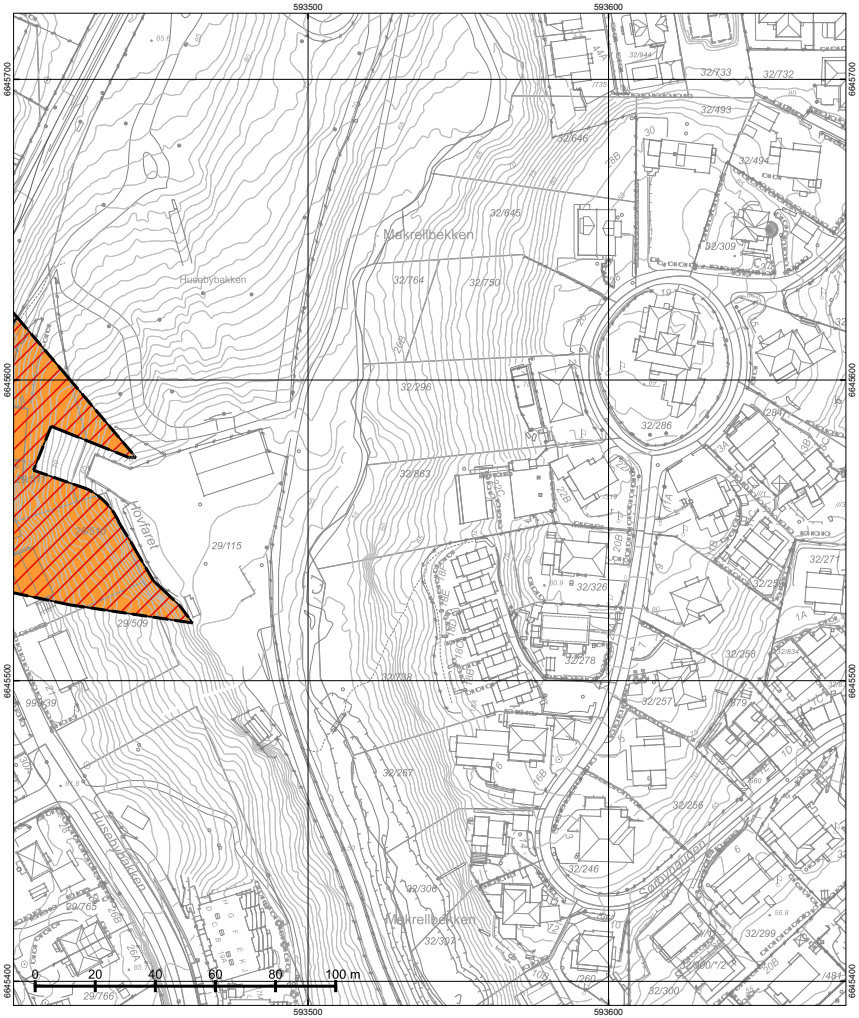
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

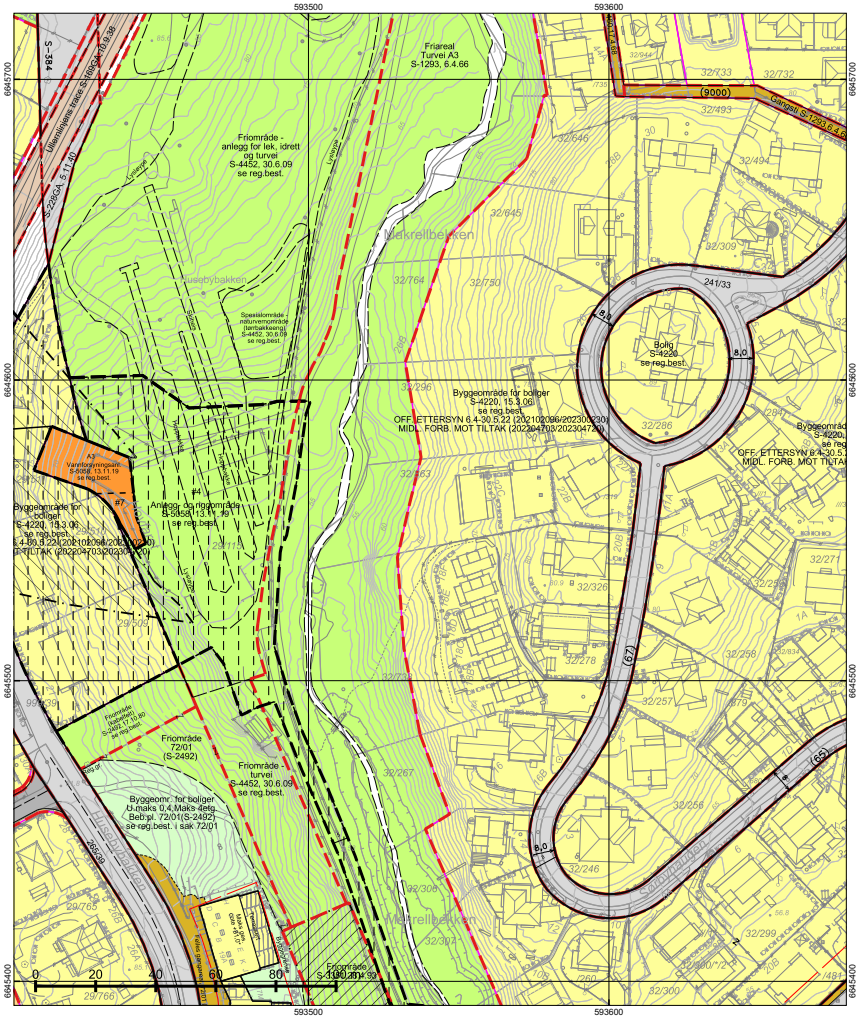
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331349/ 86518631
Deres ref.: 203066
Adresse: SØRBYHAUGEN 22B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/863

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 331349/ 86518631
Deres ref.: 203066
Adresse: SØRBYHAUGEN 22B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/863

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 611 - Naturvernområde

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

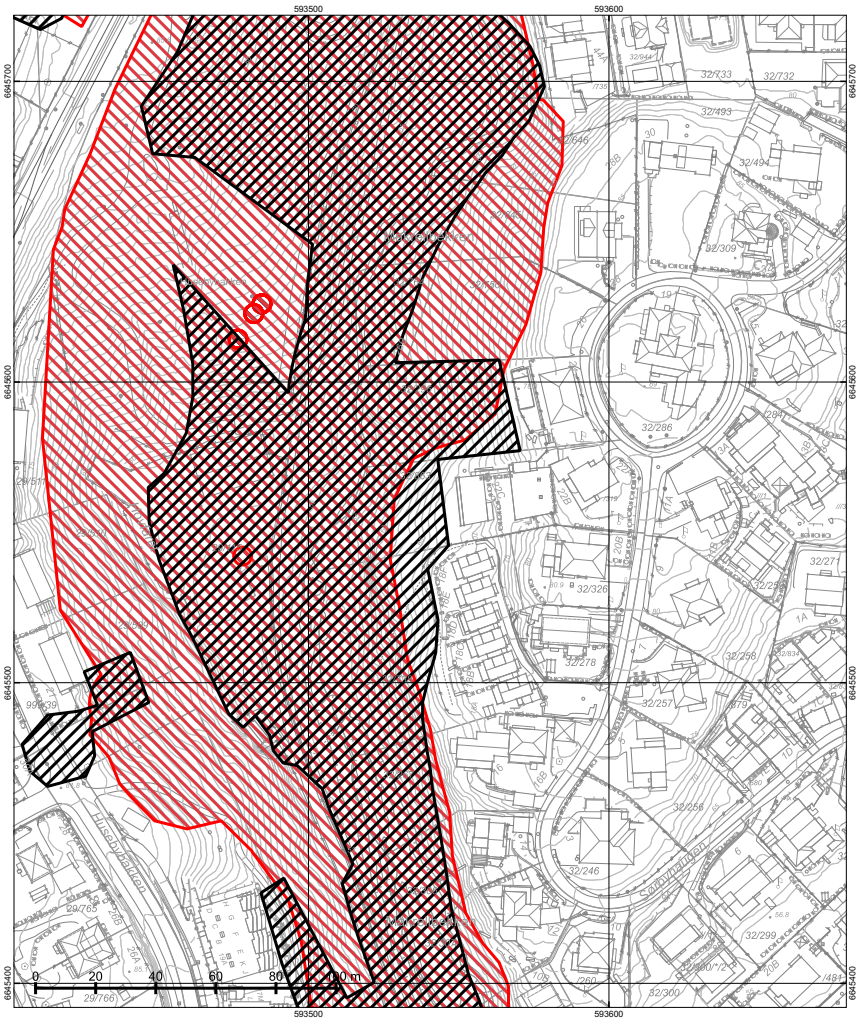
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

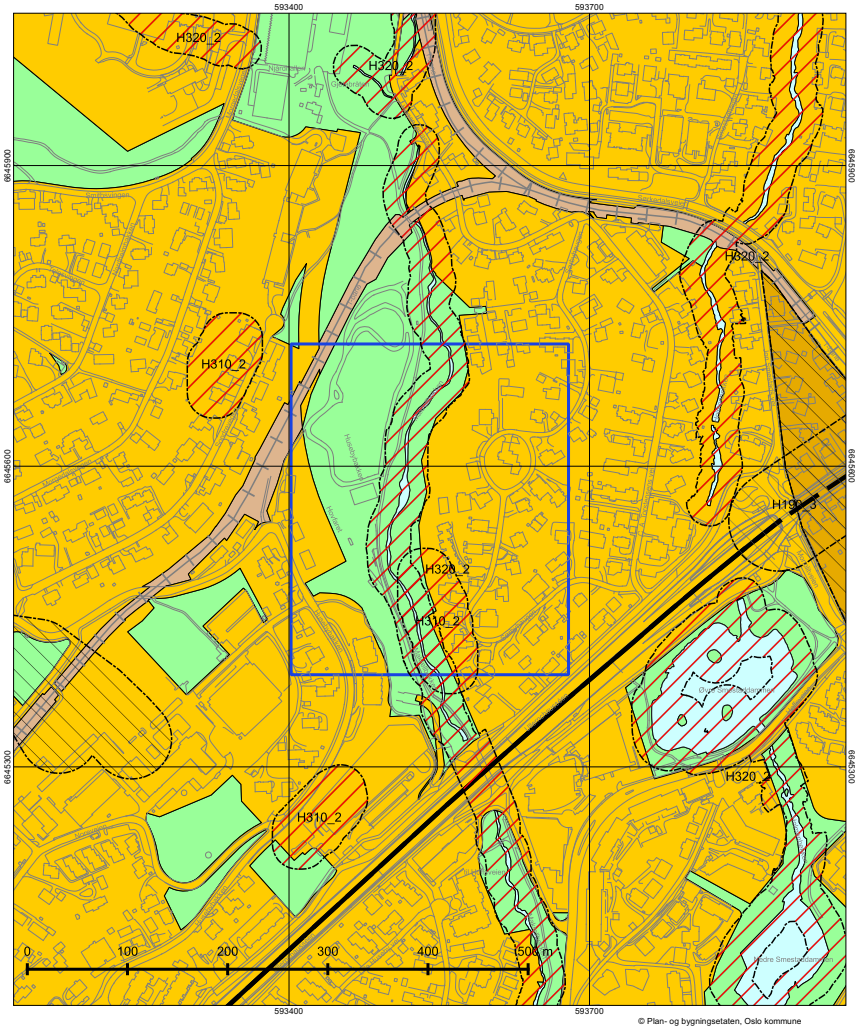
Dato: 08.09.2025
Bruker: Iks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331349/ 86518631
Deres ref.: 203066
Adresse: SØRBYHAUGEN 22B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 32/863

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331349/86518631
Deres ref.: 203066

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SØRBYHAUGEN 22B

Dato: 05.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518631
1674

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.32 BNR. 863

Vi viser til bestilling av 20250905 for SØRBYHAUGEN 22B.

GNR. 32 BNR. 863

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.12.1987.

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

2089 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

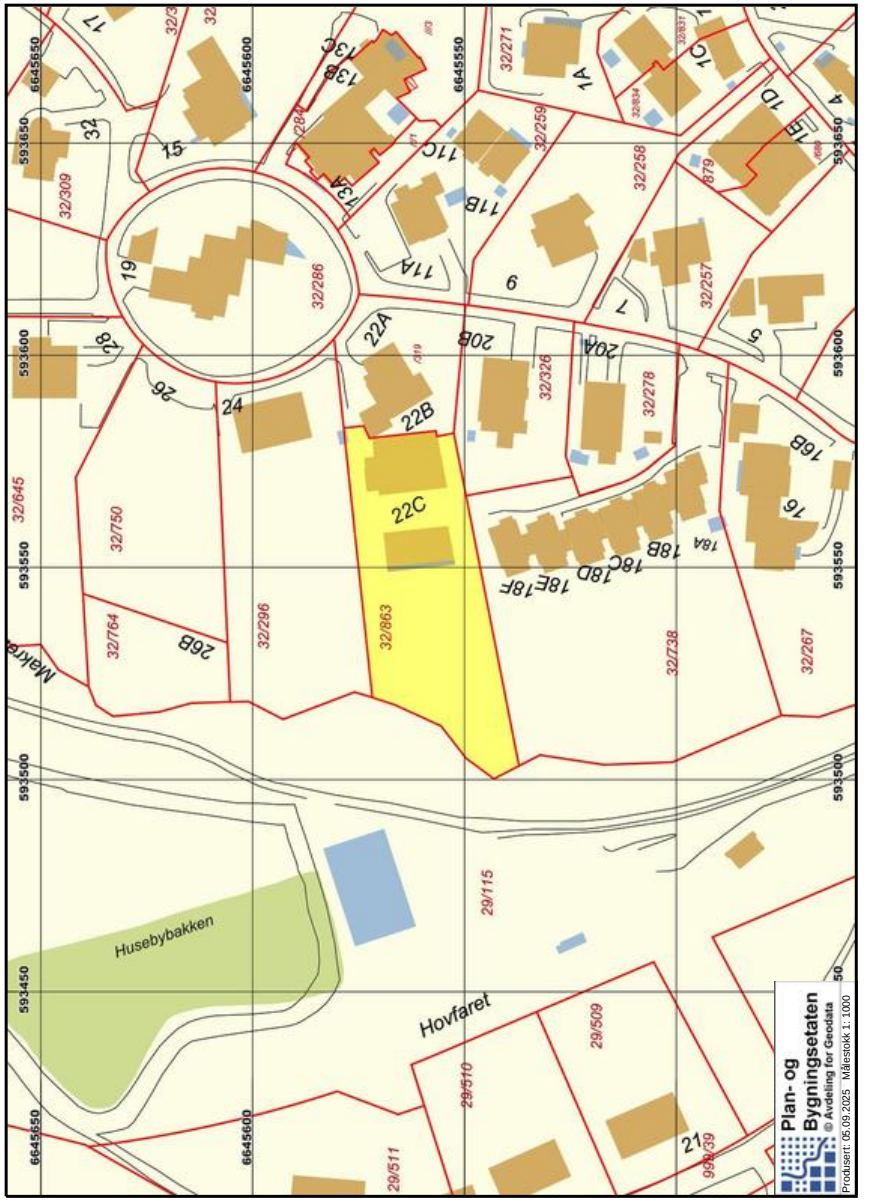
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

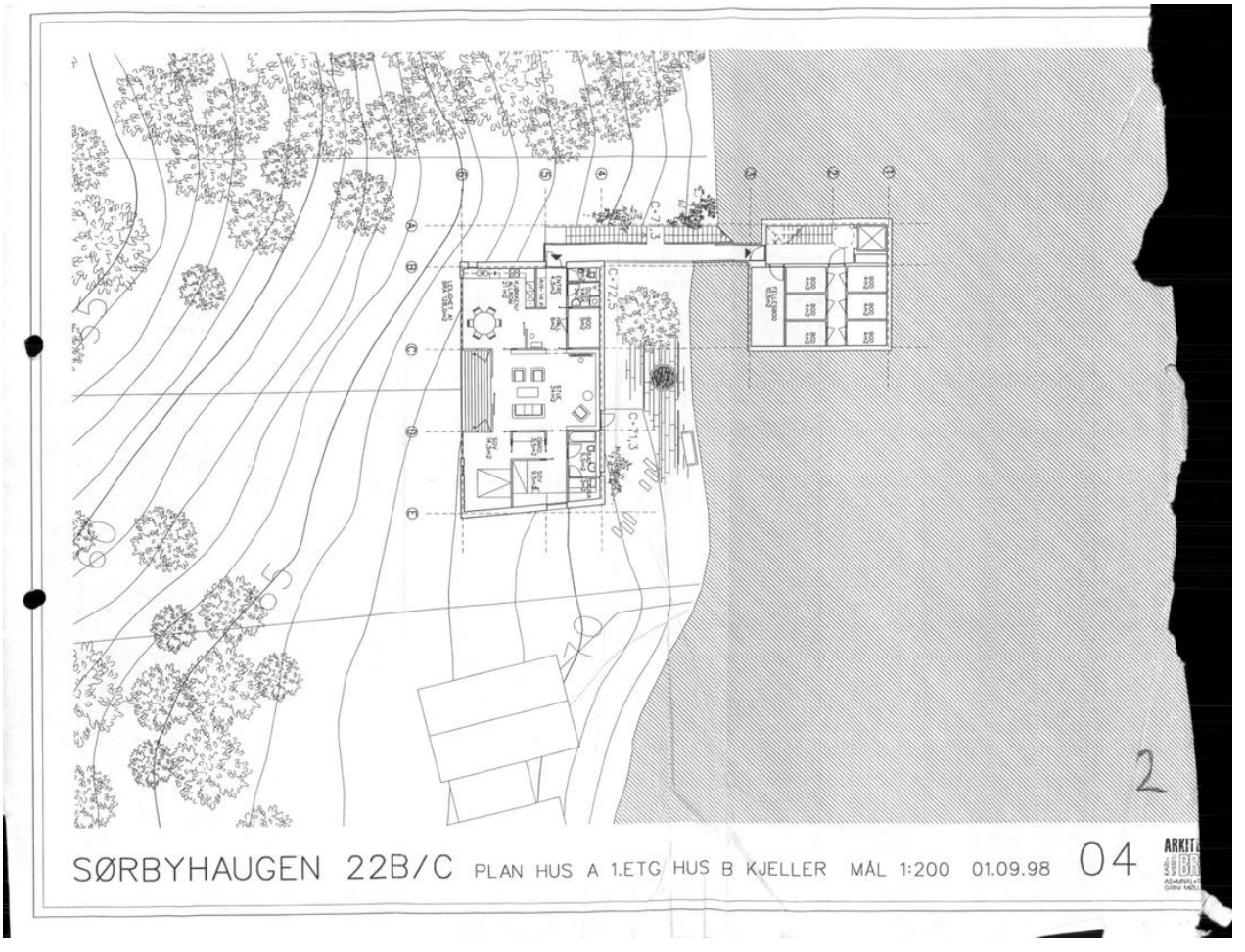
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

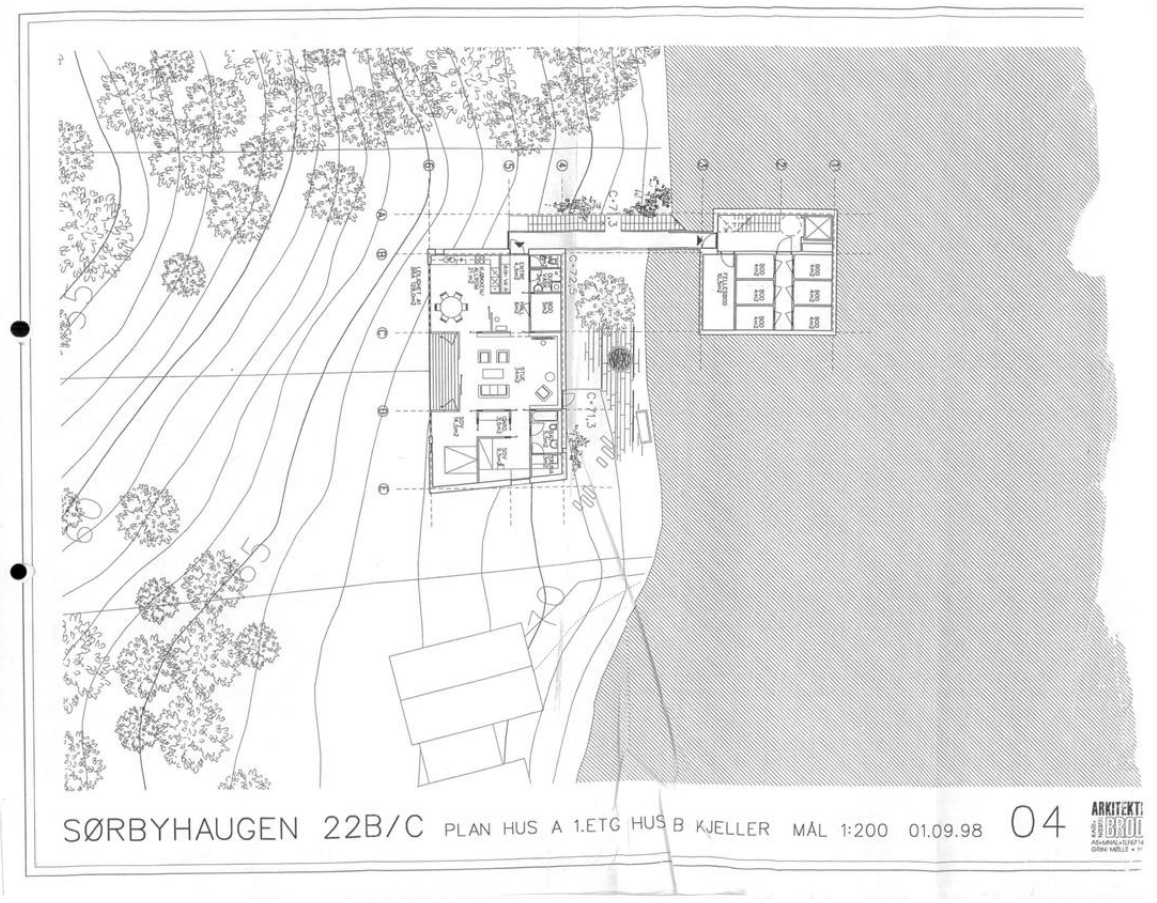
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

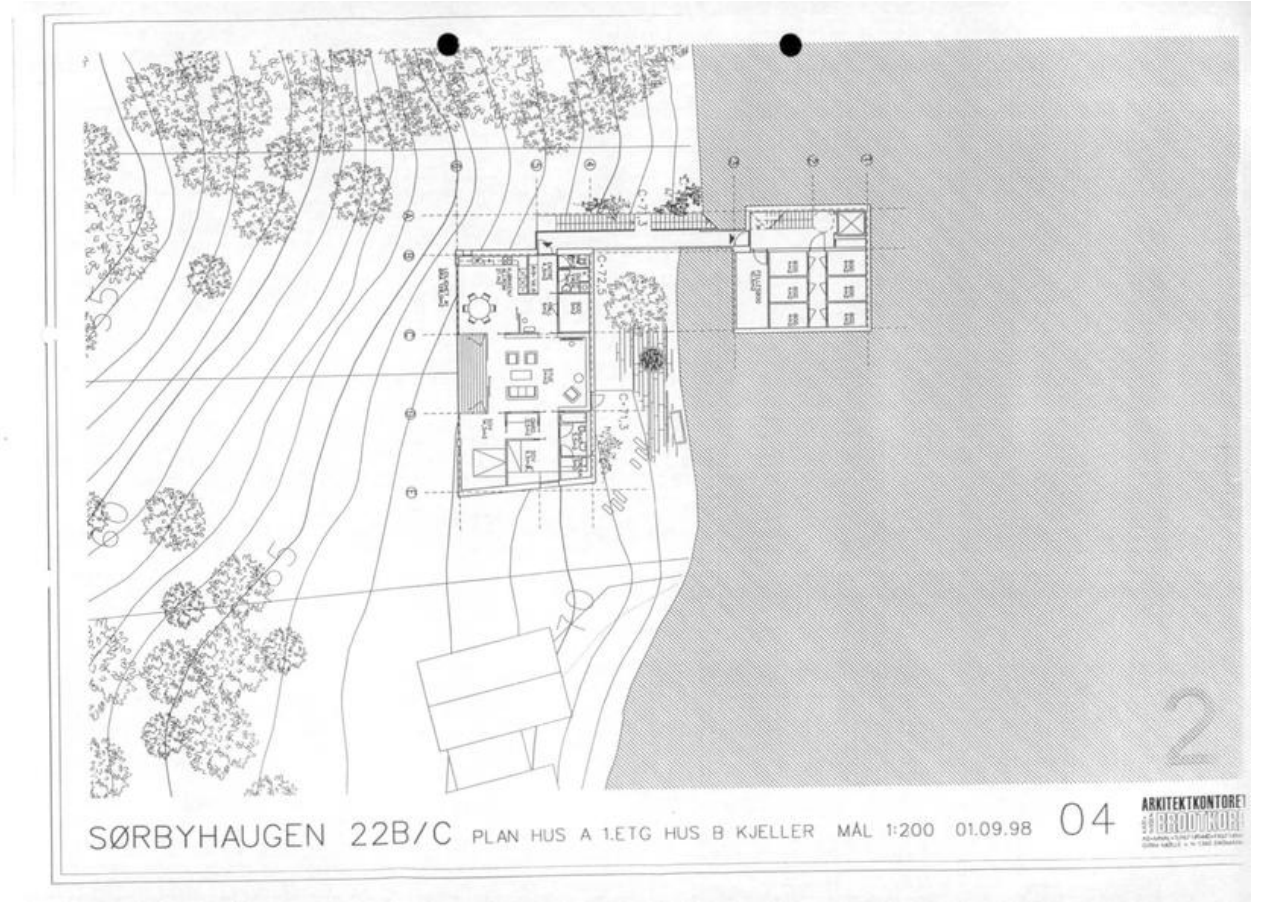
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

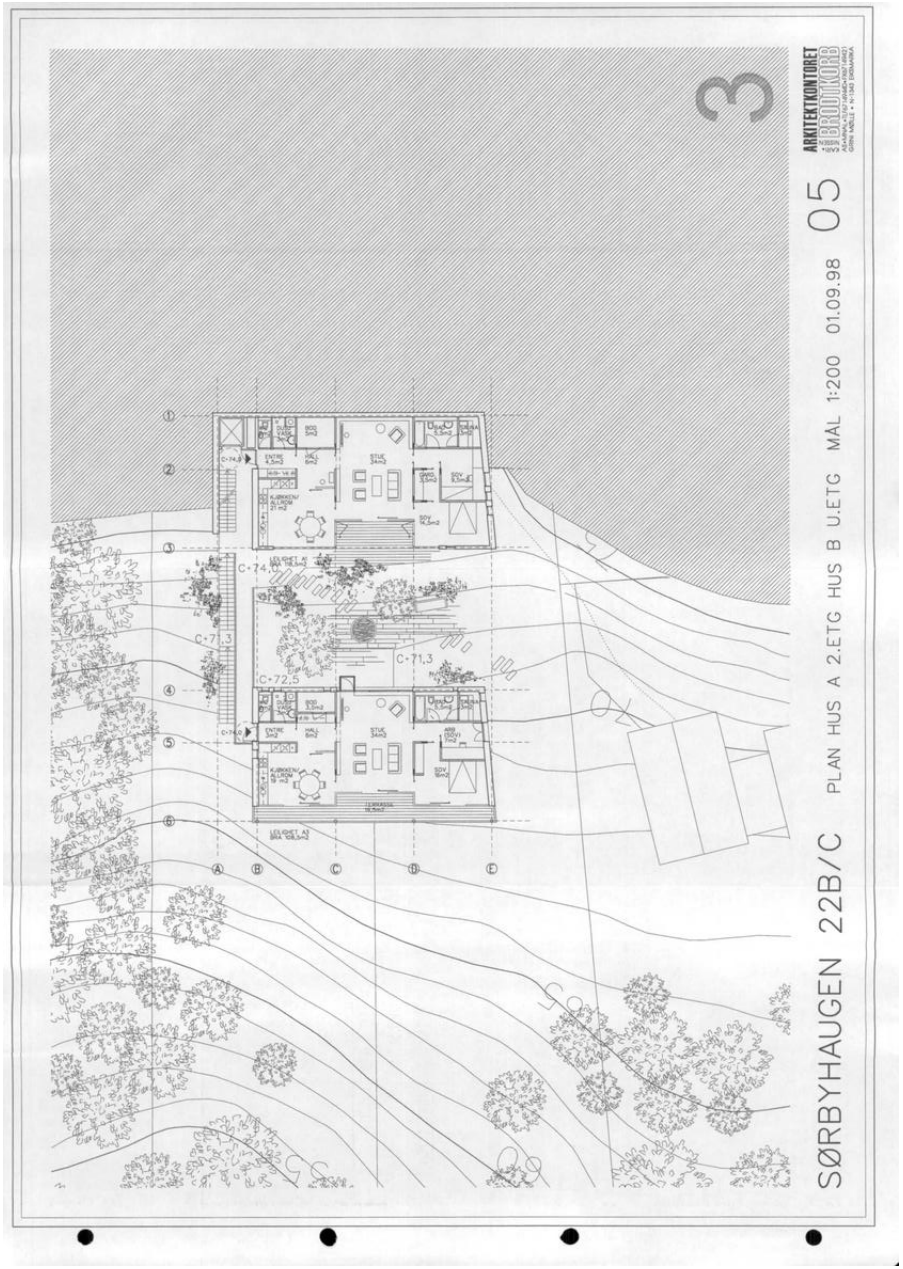


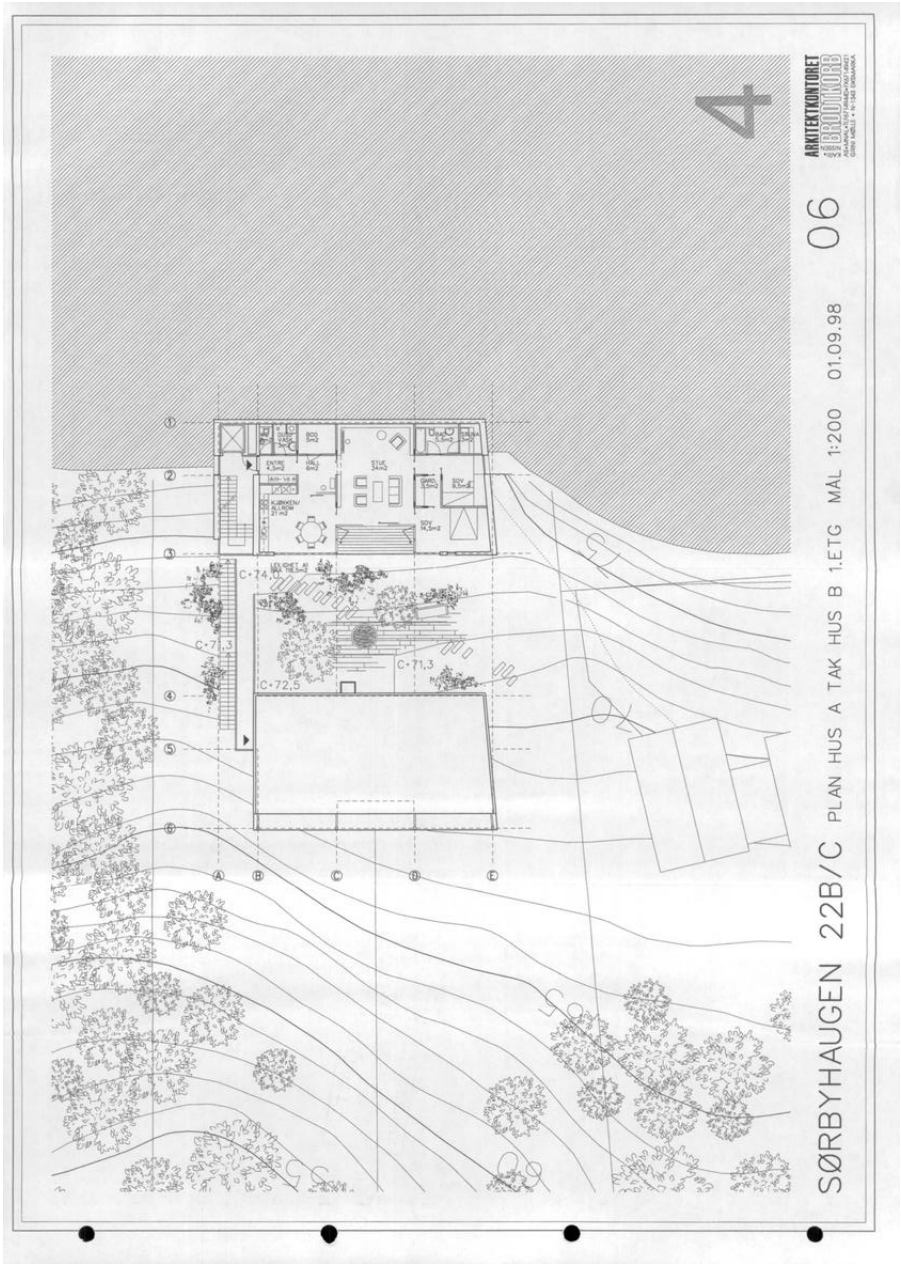

SØRBYHAUGEN 22B/C
PLAN HUS A U.ETG MÅL 1:200 01.09.98
03
ARKITEKTKONTORET
BRODTKORB
1


SØRBYHAUGEN 22B/C PLAN HUS A 1.ETG HUS B KJELLER MÅL 1:200 01.09.98
04
2

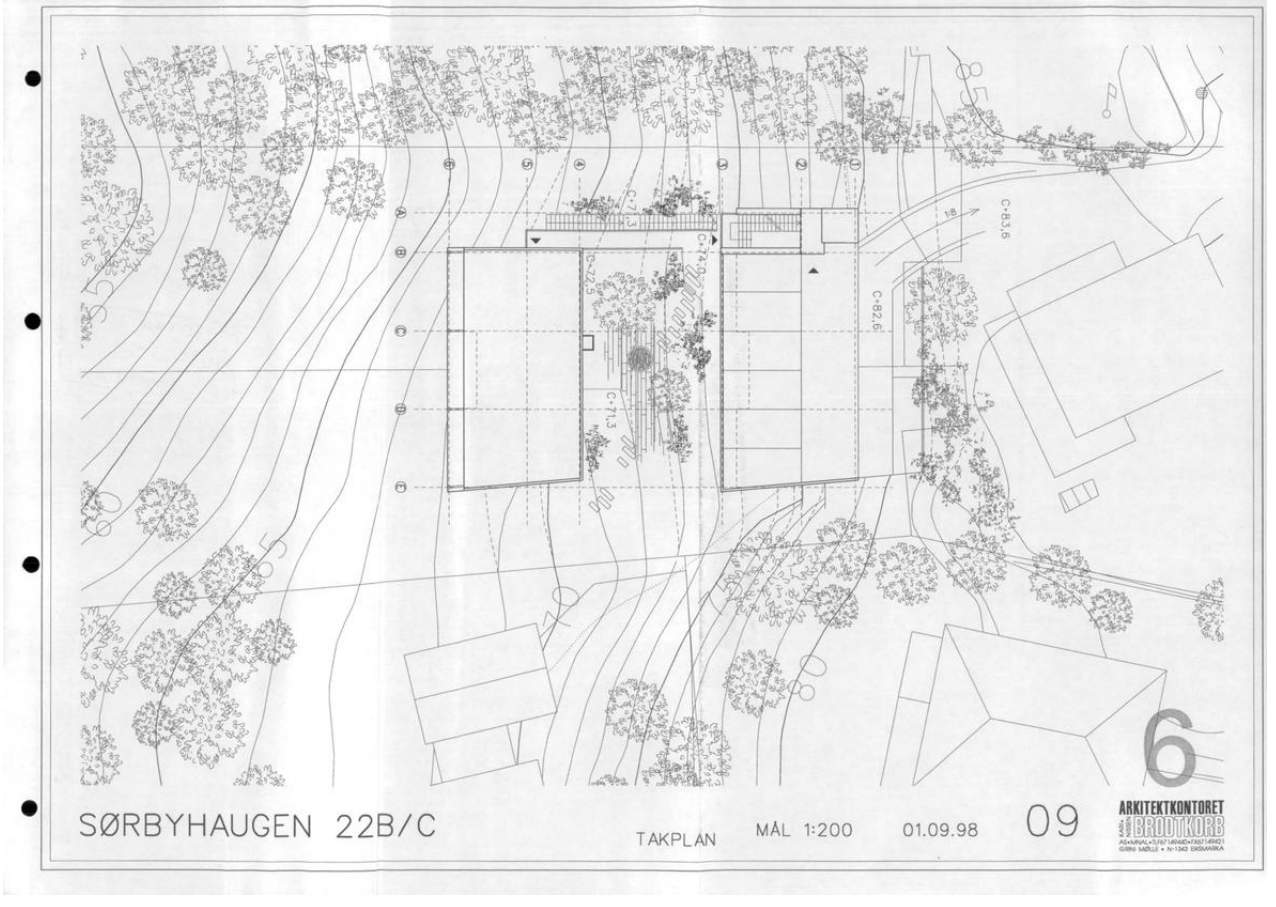

SØRBYHAUGEN 22B/C PLAN HUS A 1.ETG HUS B KJELLER MÅL 1:200 01.09.98 04


SØRBYHAUGEN 22B/C PLAN HUS A 1.ETG HUS B KJELLER MÅL 1:200 01.09.98 04


3
SØRBYHAUGEN 22B/C PLAN HUS A 2.ETG HUS B U.ETG MÅL 1:200 01.09.98 05
ARKITEKTKONTORET
BRODTKORB


4
SØRBYHAUGEN 22B/C PLAN HUS A TAK HUS B 1.ETG MÅL 1:200 01.09.98 06
ARKITEKTKONTORET
BRODTKORB


C-72,5
C-71,3
C-74,0
C-73,0
5
SØRBYHAUGEN 22B/C
PLAN HUS B 2.ETG MÅL 1:200 01.09.98 07
ARKITEKTKONTORET
BRODTKORB


C-72,5
C-71,3
C-74,0
C-73,0
C-82,6
C-83,6
6
SØRBYHAUGEN 22B/C
TAKPLAN MÅL 1:200 01.09.98 09
ARKITEKTKONTORET
BRODTKORB

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

HERSLETH ENTREPRENØR AS
Såner
1550 HØLEN

KOPI

Dato: 10 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199804503-68 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRBYHAUGEN 22B	Eiendom:	32/863
Tiltakshaver:	Hersleth entreprenør as	Adresse:	Såner, 1550 HØLEN
Søker:	Kari Nissen Brodtkorb	Adresse:	Grini Mølle, 1343 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0298/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sørbyhaugen 22B 0379 OSLO

Betegnelse: Gnr 32, bnr 863, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ 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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no