NORDVIK

Sørkedalsveien 307

1 soverom | 60 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sørkedalsveien 307

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
37	Andre vedlegg
87	Kontaktinfo
90	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
93	Forbrukerinformasjon om budgivning
94	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.07.2026

Nøkkelinformasjon



Innflyttingsklar selveier på 60m² i landlige omgivelser |
Vestvendt markterrasse | Unike fellesarealer | Heis | P-plass

Prisantydning	**7 950 000,-**
Omkostninger	**53 340,-**
Totalpris	**8 003 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 073,-**
BRA-i	**60 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2026**
Eierform	**Eierseksjon**

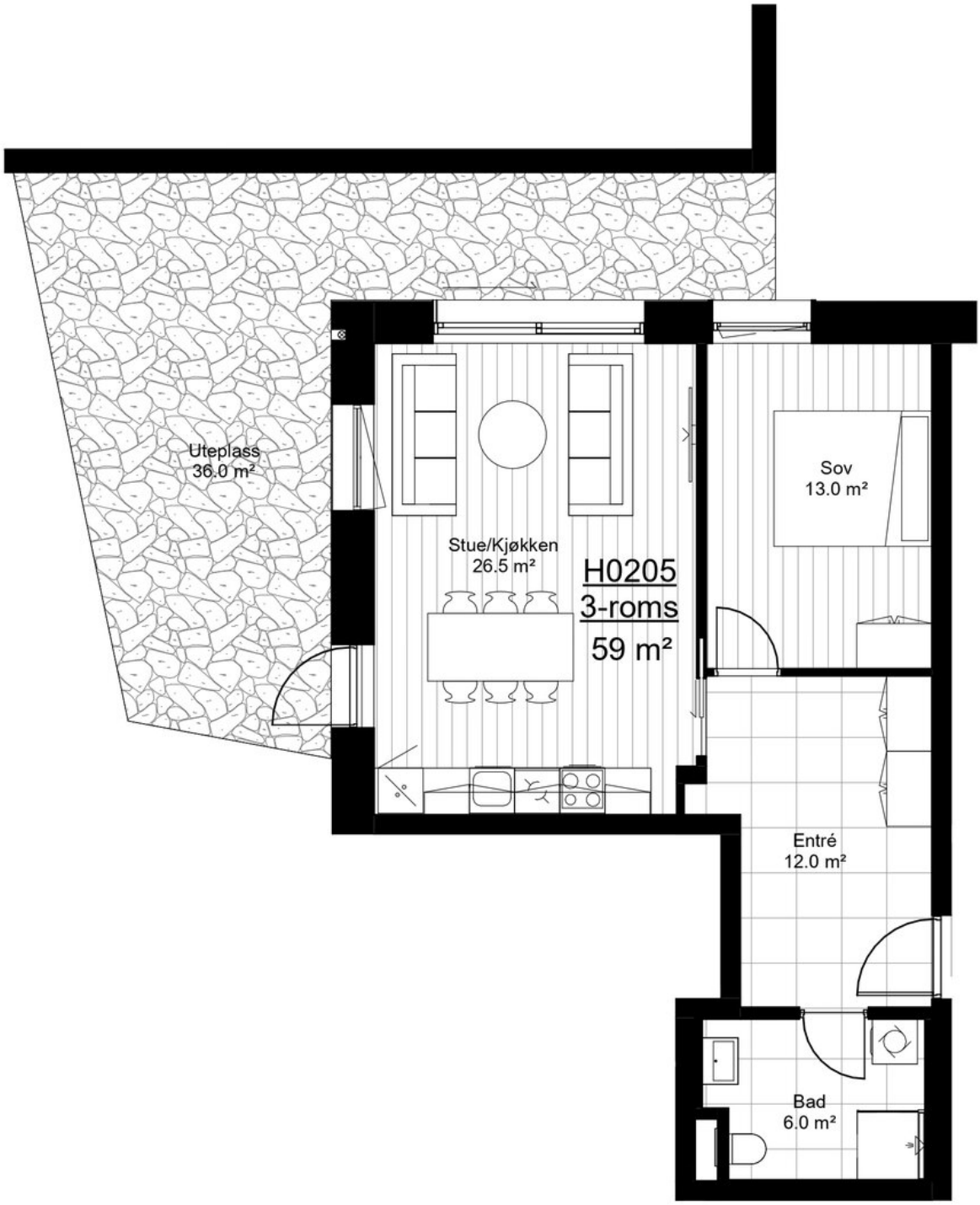
Kort fortalt

Nye Woxen Gård kombinerer historie og moderne arkitektur. Bygget, tegnet av Code Architecture, er utformet med respekt for områdets historie og landskap, og er omkranset av flotte fellesarealer og naturskjønne omgivelser. Leiligheten er 60 m² og har en åpen stue-/kjøkken løsning, raus takhøyde og vakre profilerte vinduer. Fra stuen er det utgang til en privat, vestvendt markterrasse på ca. 36m² med god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning.

- Lys hjørneleilighet med særpreg og solfylt markterrasse på 36m²
- Stor garasjeplass med bod på 9m² i bakkant medfølger
- Store vindusflater
- Ferdigstilt juni 2026
- Golfsimulator, felles lounge i 3. etg, frodig hage med drivhus, utekjøkken, parsellhager og petanquebane
- Eget vaskerom for hund og sykkel
- Nybyggaranti til 2031

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



Nye Woxen Gård kombinerer historie og moderne arkitektur. Bygget, tegnet av Code Architecture, er en fortolkning av den opprinnelige låven og omkranses av flotte fellesarealer og naturskjønne omgivelser.





Leiligheten er 59 m² og har en åpen stue-/kjøkken løsning, 1 soverom, et romslig bad og en stor entré med god plass til garderobeinnredning.

Lekker en-stavs eikeprakett fra Boen og lysmalte overflater.



Det er flotte vinduer og store vindusflater.











Fra stuen er det utgang til en privat, vestvendt markterrasse på ca. 36 m².





Markterrassen har god plass til flere sittegrupper, beplantning og grill.







Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet i attraktive Woxen på Røa, omgitt av vakker natur samtidig som alle hverdagens fasiliteter er lett tilgjengelige.







Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren HTH, med integrerte hvitevarer fra AEG, og har godt med skap- og benkeplass.

Det er foretatt flere flotte tilvalg utover standard leveranse, herunder blant annet benkeplate og veggpanel i kompositt samt utvidet kjøkkenbenk og overskap.





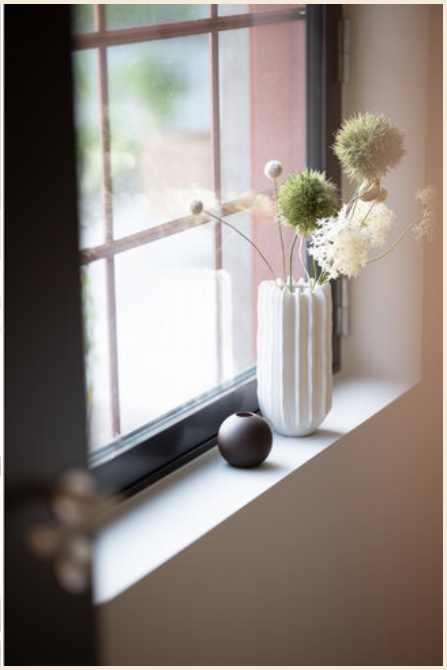
Det er god plass til spisebord.





Leiligheten ble ferdigstilt i juni 2026 og har ikke vært bebodd.







Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord.

Det er god plass til garderobeinnredning.



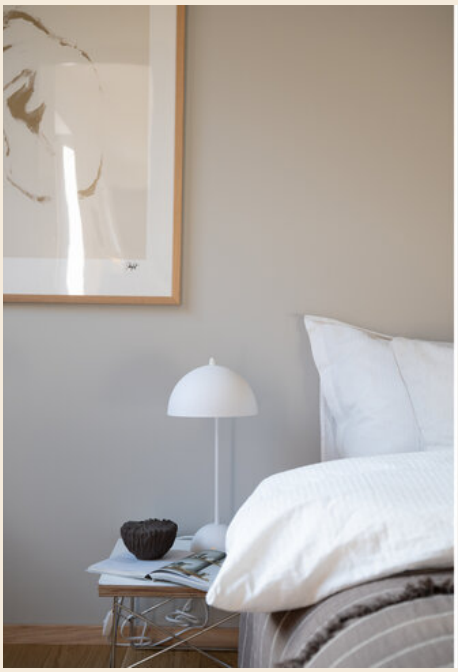
Leiligheten har et lyst og delikat flislagt baderom med varme i gulv og downlights i himling. Badet har store fliser i 60x60 format fra Bergersen Flis, og baderomsinnredning fra HTH.





Badet er påkostet utover standard leveranse med bredere baderomsinnredning, samt varmekabler i gulvet på badet i tillegg til vannbåren varme som er standard.

Armaturer og badersomutstyr er levert av Duscholux og Dornbracht.





Leiligheten har en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy i garderobeinnredning.





Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, variert beplantning og et utvalg flotte prydbusker.

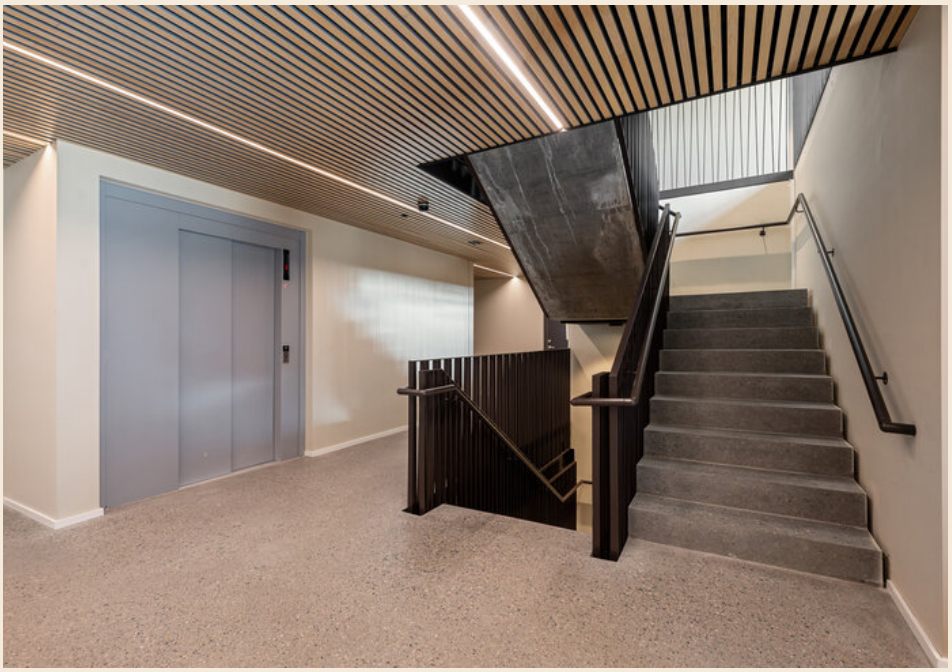




På eiendommen finnes også en hyggelig frukthage med ulike frukttrær og bærbusker, samt en pentanquebane.

Det er anlagt flere grønnsaksparseller, hvor noen kan benyttes av alle beboerne, mens andre har privat bruksrett.





Fellesarealene er flott utformet! Lekre fliser og osppanel i himling med integrert belysning.



Beboerne i Nye Woxen Gård har tilgang til Golfsimulator i byggets 1. etasje.

Eget vaskerom for hund og sykkel.





Praktisk sykkelbod.

Underjordisk garasjeanlegg. Det medfølger en stor garasjeplass med en bod på ca. 10 kvm i bakkant.







Kiwi Bogstad ligger en kort spasertur unna.

Bogstad golfbane ligger kun få minutter unna!









Bogstad skole, med 1.-7. klasse, ligger kun en kort spasertur unna.

Det er kort vei til Røa sentrum, som de senere årene har utviklet seg til et levende og innholdsrikt bydelssentrum med et bredt utvalg servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, Vinmonopol, treningssenter, legekontor, apotek, bakeri etc.









Røabadet tilbyr 25-metersbasseng, barnebasseng, velværeavdeling, badstuer, varmekulper, gruppetimer og svømmekurs.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0452/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørkedalsveien 307, 0754 OSLO
Gnr 27, bnr 2684, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Kjell Even Ruud

Kjøpesum og omkostninger
7 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
52 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
53 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
66 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 003 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 016 340,- (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 tomteverdien. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2026

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 60 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 69 kvm
TBA: 36 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue/kjøkken, 1 soverom, Bad, Entré
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 36 kvm. Markterrasse

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Lounge i 3 etasje:
I 3. etasje får man et eksklusivt fellesareal i form av en lounge, med slipt betonggulv, malte vegger i farge «Impression» og røstet himling, med Osppanel. Rommet får god takhøyde og innredes med to sofaer og to sittegrupper med bord og stoler, samt en eksklusiv hengelampe fra Moooi.

Vaskerom for hund og sykkel:
Prosjektet vil også få eget vaskerom for hund og sykkel, i flislagt rom med sluk. Vaskekar til hund og vaskekar for sykkel, begge i stål. Hundevasken får elektrisk heve-/senkefunksjon. Vaskene kobles med slange til sluk. Rommet får egen dør med elektrisk pumpe inn fra det fri.

Smørebod og sykkelverksted:
Prosjektet vil også få areal avsatt til kombinert smørebod og sykkelverksted. Smøreboden leveres med smørebord og smøreprofiler, med ventilasjon ved smørebukker. Sykkelverkstedet får fastmontert stativ som holder sykkelen oppe ved reparasjon og vedlikehold.

Innhold
Som beboer i Nye Woxen Gård blir du en del av et større fellesskap, og vil få glede av sameiets flotte fellesarealer som er helt unikt for dette prosjektet. Fellesområdene er nøye planlagt og utformet med tanke på både trivsel, avslapning og sosialt samvær. Nye Woxen Gård byr på en stor felles hage fullt utstyrt med utemøbler, pergola, to store drivhus, et fullt utstyrt utekjøkken med grill, kjøleskap og vann/avløp samt parsellhager - både felles og med private bruksretter som kan kjøpes om ønskelig.

Nye Woxen Gård ligger tilbaketrukket fra Sørkedalsveien, omkranset av åpne jorder, blomstereng, skog og utsikt mot Holmenkollen. Om vinteren prepareres det skiløyper rett utenfor tomten, og det er kort vei til Oslo Golfklubb. Det er etablert en moderne golfsimulator som kan benyttes både til trening og sosiale sammenkomster året rundt.

Leiligheten har et internt bruksareal på 60 m²:
Stue/kjøkken, 1 soverom, Bad, Entré/gang
Leiligheten disponerer også en bod på ca. 9 m² i kjelleretasjen i tilknytning til garasjeplassen.

Stue/kjøkken:
Leiligheten har et stort sosialt oppholdsrom med naturlige avsatte soner til sofagruppe, spisebord og kjøkken. Det er flotte vinduer og store vindusflater. Det er foretatt flere flotte tilvalg utover standard leveranse, herunder blant annet benkeplate og veggpanel i kompositt (Sigvart Stein) samt utvidet kjøkkenbenk og overskap. Kjøkkenet er fra kvalitetsleverandøren HTH, med integrerte hvitevarer fra AEG, og har godt med skap- og benkeplass. Det er også etablert flere stikkontakter og spotter, samt et ekstra TV-uttak i stuen. Leiligheten har lekkert en-stavs eikegulv fra Boen. Fra stuen er det videre adkomst til en stor markterrasse på 36 m². Markterrassen har god plass til flere sittegrupper, beplantning og grill.

Soverom:
Soverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord samt garderobeløsning.

Bad
Leiligheten har et lyst og delikat flislagt baderom med varme i gulv og downlights i himling. Badet har store fliser i 60x60 format fra Bergersen Flis, og baderomsinnredning fra HTH. Armaturer og badersomutstyr er levert av Duscholux og Dornbracht. Badet er påkostet utover standard leveranse med bredere baderomsinnredning, samt varmekabler i gulvet på badet i tillegg til vannbåren varme som er standard.

Entré
Leiligheten har en romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy i garderobeinnredning.

Standard
Leiligheten er nylig ferdigstilt. Leveransebeskrivelse fås ved forespørsel til megler.

Parkering
Leiligheten disponerer en stor parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Plassen er organisert som en tilleggsdel til leiligheten gjennom seksjoneringen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

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

Byggemåte
Leiligheten er nyoppført og ble ferdigstilt i juni 2026. Det er ikke utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. 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
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Leiligheten har ikke vært bebodd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Strømkostnader til bergvarme fordeles etter brøk for seksjon 1-26.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 073,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene er utgjør kr. 2 073,- pr måned. Sameiet bestemmer selv omfanget av tjenester på fellesarealer, og dermed også størrelsen på fellesarealene. Oppvarming/Varmtvann faktureres separat fra sameiet og vil fordeles etter eierbrøk.

Felleskostnadene kan bli økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er ikke fastsatt, og det tas derfor forbehold om størrelsen på de kommunale avgiftene.

Formuesverdi
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000 000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Nye Woxen Gård, orgnr. 937968957

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Nye Woxen Gård består av 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (N). Seksjon 27 (N) utgjør Parkeringssameiet Nye Woxen Gård og seksjon 28 (N) «Korntørka». Sameiet har som formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen Sørkedalsveien 307.

Korntørka utgjør et frittstående bygg, og vedtektene har særbestemmelser om kostnadsfordeling og vedlikehold. Hovedbygningen utgjøres av seksjon 1-27.

Det er utarbeidet vedtekter for eierseksjonssameie som aksepteres av kjøper.

Ved eierskifte og utleie har sameiet rett til å kreve et gebyr som blant annet skal dekke kostnader til navneskilt m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av styret.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter.

Forretningsfører
OBF

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet er nylig opprettet, og det foreligger derfor ikke årsregnskap for foregående år.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter følger vedlagt.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 4495218-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 7 717 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.

Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, variert beplantning og et utvalg flotte prydbusker. På eiendommen finnes også en hyggelig frukthage med ulike frukttrær og bærbusker, samt en pentanquebane. Det er anlagt flere grønnsaksparseller, hvor noen kan benyttes av alle beboerne, mens andre har privat bruksrett. I tillegg disponerer beboerne to flotte drivhus og et romslig, velutstyrt utekjøkken med pizzaovn.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en landlig og idyllisk beliggenhet i attraktive Woxen på Røa, omgitt av vakker natur samtidig som alle hverdagens fasiliteter er lett tilgjengelige. Det er kort vei til Røa sentrum, som de senere årene har utviklet seg til et levende og innholdsrikt bydelssentrum med et bredt utvalg servicetilbud, herunder dagligvarebutikker, Vinmonopol, treningssenter, legekontor, apotek, tannklinikk, bakeri, bokhandel, optiker, blomsterforretninger og flere hyggelige spisesteder.

For den aktive byr området på unike rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til både Nordmarka og Bærumsmarka. Her finner man milevis med tur- og skiløyper året rundt. Bogstad golfbane ligger kun få minutter unna, og det er kort vei til bade- og friluftsområdene ved Bogstadvannet. På naboeiendommen ligger Røa snøpark og frisbeegolfbane.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er godt utbygd. Buss like ved boligen tar deg til Røa Torg, hvor du kan bytte til T-bane videre mot Majorstuen og Oslo sentrum. Også med bil er det enkel adkomst til byen via Sørkedalsveien.

Skoler og barnehager
Bogstad skole, med 1.-7. klasse, ligger kun en kort spasertur unna, Voksen skole på andre siden av Woxenjordene, og Hovseter skole (8. kl. -10. kl.) som ligger ca. 2,5 km unna. Av barnehager finnes Fossekallen og Montessori barnehage som de nærmeste, ellers er det mange kommunale og private barnehager i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.06.2026. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Utvendig finplanering
- Utearbeid og beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen 14.08.2026.

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. Stikkveien fra Sørkedalsveien, inn til Sørkedalsveien 307, er privat.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (nåværende) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Spesialområde bevaring (annet) i henhold til S-2417, vedtatt 27.09.1979.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

301/27/2684/8:
22.02.2002 - Dokumentnr: 11998 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2
Rett til å benytte areal langs eks.driftsbygning vestre side.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo

kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2002 - Dokumentnr: 11998 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Rett til gjensidig rett til bruk av grunn for rep.og bygn. vedlikehold.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2016 - Dokumentnr: 1114400 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2023 - Dokumentnr: 683472 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:2
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2023 - Dokumentnr: 683472 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:2
Adkomstrett med motorisert kjøretøy
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2023 - Dokumentnr: 683472 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:2
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2023 - Dokumentnr: 683472 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2 Snr:2
Bestemmelse om ryddige fellesarealer og vedlikehold
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

20.03.2024 - Dokumentnr: 1237323 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2025 - Dokumentnr: 183967 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2789
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2684
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2026 - Dokumentnr: 795056 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Ruud Kjell Even
Født: 23/12-1950

10.06.2026 - Dokumentnr: 645425 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 59/2328

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.

Verneklasse/SEFRAK
Voksen gård og tilhørende utomhusareal er registrert som enkeltminner hos Byantikvaren og er vernet etter plan- og bygningsloven. Tiltak som berører de vernede elementene er søknadspliktige, og Byantikvaren skal høres i saker som berører eiendommen. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i gjeldende planer og vernestatus.

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
Boligen er nyoppført, men ikke tatt i bruk, og selges etter reglene i avhendingsloven.

Dersom kjøper er forbruker, og avtale om kjøp inngås mindre enn 6 måneder etter at boligen ble ferdigstilt, skal det stilles garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantiplikten følger av avhendingslova § 2-11. Selger har ikke garantiforpliktelse hvis kjøper ikke er å anse som en forbruker.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med tilhørende vedlegg. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 79 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (nedjustert med 3.000) kr. 6 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging H0205 kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Arealoppmåling (Faktureres direkte ca.) kr. 5 000,-
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Samlet skal selger betale kr. 157 875,- 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 19. august 2026

Ansvarlig megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo

Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sørkedalsveien 307

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	392 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	17 min 1.5 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	531 elever, 22 klasser	22 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	5 min 2.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	6 min 3.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min 5.1 km

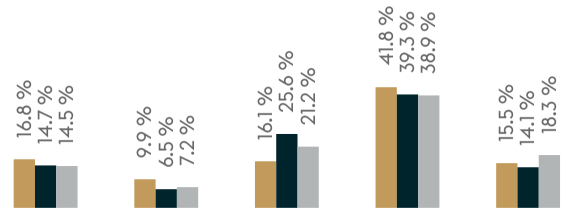
Offentlig transport

Peder Ankers plass	Linje 41, 42, 42N	2 min 0.1 km
Ekraveien	Linje 2	16 min 1.4 km
Sollerud	Linje 13	9 min 4.7 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	12 min 6.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 13 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år)	27 barn	9 min 0.8 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	10 barn	13 min 1.2 km
Mølleplassen spesialbarnehage ...	10 barn	13 min 1.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogstad/Voksen	1 717	718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Bogstad skole	6 min
Bogstad camping balløkke	9 min
EVO Røa	18 min
SATS Røa Trening&Bad	22 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjell Even Ruud	9578-5993-4-2434664	2026-07-31 11:03:25

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
31. juli 2026

Oppdragsnummer
14-0452/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørkedalsveien 307, 0754 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Kjell Even Ruud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. juli 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4495218-1.1
Forsikret i: Protector forsikring as

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Bygget er nytt overlevert 12.06.2026

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bygg ferdig 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt bygg ferdig 2026

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Oppmålt 29.07. 2026

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger brukstillatelser

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0452/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kjell Even Ruud	**2026-07-31**

Identifikasjon

Kjell Even Ruud

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

VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Nye Woxen Gård,
gnr. 27, bnr. 2684 i Oslo kommune

§1
FORMÅL

Eierseksjonssameiet Nye Woxen Gård har som formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og drift av eiendommen Sørkedalsveien 307.

Sameiet består av 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner (N). Seksjon 27 (N) utgjør Parkeringssameiet Nye Woxen Gård og seksjon 28 (N) «Korntørka».

Korntørka utgjør et frittstående bygg, og vedtektene har særbestemmelser om kostnadsfordeling og vedlikehold.

Hovedbygningen utgjøres av seksjon 1-27.

§2
SEKSJONSEIER – FYSISK RÅDERETT

Enhver seksjonseier kan nytte sin seksjon etter eget behov og ønske, dog slik at bruken ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

§3
SEKSJONSEIER – RETTSLIG RÅDERETT

En seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonseier kan fritt overdra, pantsette og leie bort hele eller deler av sin seksjon.

Seksjonene i 1. etasje og noen i 2. etasje som har direkte tilgang til terreng, har enerett til et uteoppholdsareal (hage/terrasse) lik utomhusplan vedlagt disse vedtekter. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra bruksrettens rettighetshaver/seksjonseier. Med disse bruksrettene følger vedlikeholdsansvaret for samme areal. Bruksretten medfører ikke rett til endringer som strider med Byantikvarens føringer, samt skjøtselsplan for sameiets utearealer. Rettighetshavere til denne eneretten skal ha mulighet til å gjøre uteoppholdsarealet til seksjonert tilleggsdel grunn (TG).

§4
SEKSJONSEIER – PLIKTER

Seksjonseierne er bundet av sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiets organer.

Kostnadene ved drift av eiendommen skal fordeles mellom seksjonseierne som følger:

snr. 1	Fordelingsbrøk
1	90
2	69
3	55
4	63
5	58
6	122
7	52
8	59
9	50

10	34
11	48
12	63
13	134
14	133
15	60
16	72
17	60
18	34
19	48
20	52
21	154
22	153
23	117
24	71
25	77
26	133
27	0
28	74
Sum	2135

Snr. 27 omfatter 14 garasjeplasser. I garasjeanlegget er det ytterligere 13 garasjeplasser som er seksjonert som tilleggsdel til boligseksjoner. For hver garasjeplass, både garasjeplasser som andeler av S.nr 27, og garasjeplasser som tilleggsdel til boligseksjoner betales felleskostnader i stiftelsesåret kr 250,- pr parkeringsplass pr mnd. Felleskostnadene for garasjeplassene reguleres årlig ihht KPI. Felleskostnadene for garasjeneplassene skal ikke overgå kostnadene for å drifte garasjen. Reelle kostnader for drift av parkeringskjelleren vurderes hvert femte år. Alle parkeringsplasser (tilleggsdel bolig og seksjon 27) skal behandles likt.

Strømkostnader til bergvarme fordeles etter brøk for seksjon 1-26.

Strøm til lading av elbil dekkes av den enkelte garasjeplasseier.

Seksjonseierne hefter kun etter sin tinglyste eierbrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av seksjonseierne etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Felleskostnadene betales ved forfall. Styret fastsetter størrelsen på et à konto beløp som antas nødvendig for å dekke sameiets felleskostnader.

Ved eierskifte og utleie har sameiet rett til å kreve et gebyr som blant annet skal dekke kostnader til navneskilt m.m. Gebyr som nevnt fastsettes av styret.

Eierskifte skal meldes til styret ved deres forretningsfører. Eventuelle restanser inklusive renter og omkostninger til sameiet skal være fullt oppgjort før overdragelse kan finne sted.
Den som avhender seksjonen og/eller ideell part av snr. 27, skal betale et eierskiftegebyr i forbindelse med eierskiftet. Gebyret betales til forretningsfører.

§5
BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Utvendige forandringer av bygningsmessig karakter må ikke utføres av den enkelte seksjonseier uten styrets godkjenning. Dette gjelder også ved montering av screens, persienner, markiser, etc., med tilhørende elektrisk opplegg. Sameiets eksklusive og helhetlige preg ønskes ivaretatt, og råd fra byggenes arkitekt bør således vei tungt ved nye installasjoner og forandringer.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§6
NÆRINGSSEKSJONEN KORNTØRKA

Seksjon 28 er næringsseksjonen «Korntørka». Næringsseksjonen utgjør et frittstående bygg, og skal dekke sin andel av felleskostnader som ikke knytter seg til hovedbygningen. Kostnader som snr. 28 skal dekke sin andel av er blant annet: styrehonorar, kommunale avgifter, revisjon, forretningsførerhonorar, avregning mot næringsseksjon, forsikring.

Kostnader som seksjonen ikke skal svare for er slikt som heis, trappevask, vedlikehold av hovedbygningen og parkeringskjeller, vaktmester- og renholdstjenester innvendig i hovedbygningen.

Snr. 28 er ansvarlig for å dekke kostnadene for utvendig vedlikehold av hele bygningen som snr. 28 utgjør. Om sameiet mener Snr 28 ikke oppfyller sin plikt til utvendig vedlikehold kan styret fatte vedtak om vedlikehold som Snr 28 plikter å gjennomføre.

Snr. 28 er ikke tilknyttet bergvarmeanlegget, og skal ikke dekke strømkostander til dette og til hovedbygningen. Korntørka har egen strømmåler.

Snr 28 har egen bod, bod 28. Utover dette har S.nr 28 ikke rett til å benytte innvendig fellesareal i hovedbygningen.

Snr 28 skal ikke benyttes til virksomhet som forstyrrer boligseksjonene vesentlig. Lokalene skal fortrinnsvis benyttes til kontorer, galleri, atelier o.l. Det er forbud mot produksjon av varm mat i næringsøyemed, og utvendig aktivitet i næringssammenheng kan kun skje på utearealer nord og vest for bygget (Korntørka).

Eier av Snr 28 har rett til å endre seksjonen til boligseksjon. Denne retten kan ikke fjernes uten samtykke fra seksjonseier.

Som boligseksjon gis Snr 28 rett til å ta del i bruken av hovedbygget (hundevask, golfsimulator, sykkelvask, smørebod, lounge, utekjøkken, drivhus osv), og vil da også få sin rettmessige andel av felleskostnadene for drift av hovedbygget.

§7
NÆRINGSSEKSJON PARKERING

Seksjon 27 utgjør et eget tingsrettslig sameie. Seksjon nr. 27 har møterett, men ikke stemmerett, i eierseksjonssameiets årsmøte.

Garasjeplassene kan fritt omsettes i markedet. Det gjelder ingen forkjøpsrett.

§8
INNVENDIGE FELLESAREALER

Arealene skal benyttes i tråd med intensjonen, men ikke med vesentlig ulempe for andre beboere. For arrangement på fellesarealer som lobby og golfsimulator etc. skal dette bookes på forhånd.

§9
UTOMHUSAREALER

Arealene skal benyttes i tråd med intensjonen, men ikke med vesentlig ulempe for andre beboere. For arrangement på fellesarealer som pergola, drivhus, grillplass etc. skal dette bookes på forhånd. På eiendommen er det 11 hageparseller hvorav 8 private og 3 for sameiet til felles bruk. De 8 private skal ha en størrelse på ca 2mx2,5m. Eierne av disse gis rett til for egen regning å montere drivhus for privatisering og beskyttelse. Eierne gis også rett til å søke parsellene tillagt egen seksjon som «tillegg grunn» (TG).

§10
STYRET/SIGNATUR

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer, hvorav en fortrinnsvis skal være fra en av næringsseksjonene. Det kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Et av styremedlemmene skal være styrets leder. Disse velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene på seksjonseiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år med mindre annet bestemmes.

Eierseksjonssameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§11
GENERELLE PLIKTER

Hvor intet annet er bestemt, kommer Lov om Eierseksjoner av 16. juni 2017 til anvendelse. Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og disse vedtekter.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218326/21741324
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 34

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1114400	200	1.12.2016	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2684	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
968 013 610
org.nr./fødselsnr.

Oslo 10.11.2016

Erklæring om vann- og avløpsledninger på g.nr 27 b.nr 2685 i Oslo Kommune.

G.nr 27 b.nr 2685 i Oslo Kommune gir med dette dokument g.nr 27 b.nr 2684 i Oslo Kommune rett til å legge vann- og avløpsledninger over g.nr 27 b.nr 2685 sin eiendom, samt knytte seg til felles ledningsnett som går over eiendommen.

Erklæringen skal tinglyses.

Woxen Utvikling AS
Org.nr. 997 712 536

Stian Sand og Øystein Røe

For g.nr 27 b.nr 2685

Doknr: 1114400 Tinglyst: 01.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218323/21741309
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 22

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11998	105	22.2.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAG 11998
24 FEB 2002
Saksnr.: 200101339

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 27/2 og 2684

1. ADKOMST:
   Gnr. 27 bnr. 2 skal ha rett til å benytte nødvendig areal av gnr. 27 bnr. 2684 for å ha tilkomst til alle funksjoner/innganger langs eksisterende driftsbygnings vestre side..

2. LEDNINGER FOR VANN OG AVLØP M.V.:
   Gnr. 27 bnr. 2 og 2684 skal ha gjensidig rett til legging og vedlikehold av ledninger og kabler for vann, avløp EL-forsyning m.v. over hverandres eiendommer.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 27 bnr. 2 og 2684 skal ha gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og bygningsvedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
27	2 og 2684

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 27/2 og 2684: Oslo 18-1-02 .....

Sted | Dato | Johs. Woxen, Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr.

Doknr: 11998 Tinglyst: 22.02.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MOTTATT
21 JAN. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/TORSTEIN KIRUD
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: c018d711-3e45-4085-a1ea-187553bc6c68
Vår referanse: 3218325/21741319
Bestilling: C3 2023-06-23 (6) 21

Dato
23.06.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11996	105	22.2.2002	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 11996
22 FEB 2002

MÅLEBREV

Gårdsnummer: 27 Bruksnummer: 2684

Saksnr. 200101339
Målebrev nr. : 2002/139

Representasjonspunkt - Oslo koordinatsystem :
X = 5325 Y = -4218 Z = 169

Areal:
6856.3 m^2

Ovennevnte eiendom er framålt ved kart- og delingsforretning over parsell av

Gårdsnummer: 27 Bruksnummer: 2

Dato for forretningen:
27. november 2001

Rekvirent :
Johs. Woxen

Bestyrer :
Hermod Rafshol

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling Vest, Seksjon måle og dele, 8. februar 2002.

Knut Nordstoga
Seksjonsleder

Hermod Rafshol
Saksbehandler

Doknr: 11996 Tinglyst: 22.02.2002 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr
27	2684	

Koordinatsystemnavn		
X 5325	Y -4218	Z 169

Kartblad		Landsnett
NVF9-1		

Målestokk	Areal	
1:1000	6856.3	M

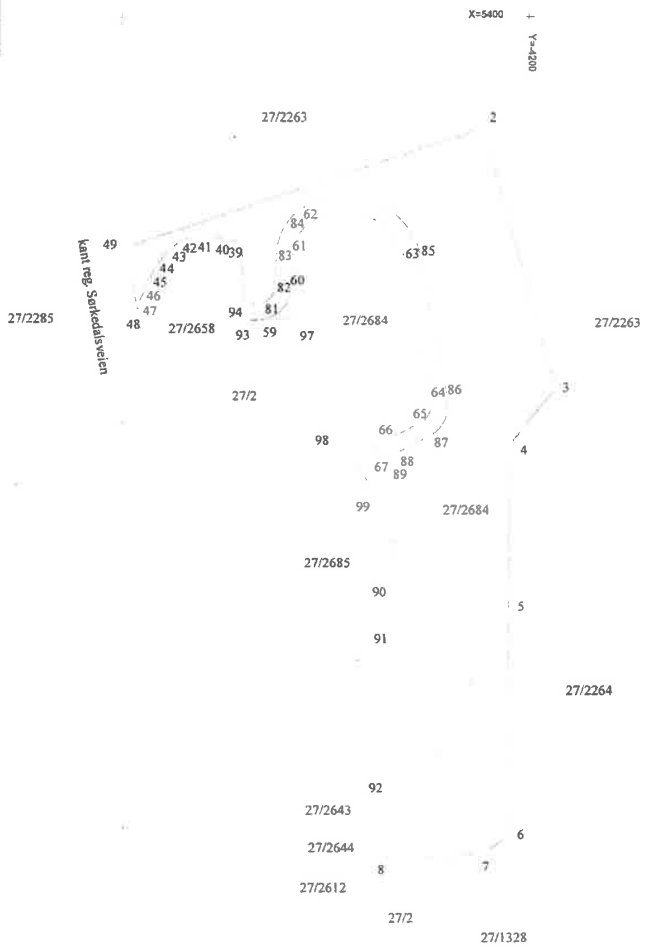
MÅLEBREVKART

Jnr	
	200101339

Målebrev nr	
	2002/139

N

Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
49	5343.62	-4298.95	92.57	
2	5372.75	-4211.08	66.96	
3	5308.21	-4193.25	17.87	
4	5294.56	-4204.79	41.93	
5	5252.63	-4205.06	55.07	
6	5197.56	-4205.42	7.42	
7	5193.15	-4211.39	23.20	
8	5191.97	-4234.56	17.90	
92	5209.83	-4235.71	36.63	396.00
91	5246.42	-4234.21	13.03	
90	5259.40	-4233.07	30.74	-104.00
89	5289.97	-4234.92	1.97	1.50
88	5291.62	-4234.13	10.50	
87	5296.36	-4224.76	11.55	-9.00
86	5306.00	-4219.97	35.21	
85	5340.64	-4226.29	38.82	-19.00
84	5352.31	-4256.53	12.17	-14.00
83	5341.87	-4262.01	8.34	
82	5333.54	-4262.41	5.71	4.00
81	5329.75	-4266.03	3.60	
94	5329.41	-4269.62	15.28	
39	5344.66	-4270.72	3.52	
40	5345.66	-4274.10	4.59	
41	5346.08	-4278.67	3.90	
42	5346.08	-4282.56	3.08	
43	5345.29	-4285.55	3.63	
44	5343.09	-4288.44	5.25	
45	5338.93	-4291.64	4.42	
46	5334.98	-4293.62	6.00	
47	5329.48	-4295.99	2.23	
48	5327.24	-4296.00	16.64	
49	5343.62	-4298.95		
93	5325.42	-4269.33	3.69	
59	5325.77	-4265.65	11.42	-8.00
60	5333.35	-4258.42	8.34	
61	5341.68	-4258.01	8.69	10.00
62	5349.14	-4254.10	30.65	15.00
63	5339.92	-4230.23	35.20	
64	5305.29	-4223.91	6.41	5.00
65	5299.93	-4226.57	10.50	
66	5295.19	-4235.94	7.21	-5.50
67	5289.14	-4238.83	7.00	
99	5282.25	-4237.62	17.84	
98	5297.29	-4247.21	29.35	
97	5325.95	-4253.58	15.76	
93	5325.42	-4269.33		



Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Doknr: 183967 Tinglyst: 17.02.2025
STATENS KARTVERK

Side 1 av 2

Saksnr. 202303554-12

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 27/2684, 2789

1. Atkomstvei

Gnr. 27 bnr. 2789 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 27 bnr. 2684 som vist med blå farge på kart.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
27	2684

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. gnr./bnr. 27/2684:

Oslo 25.09.2023 — Woxen Utvikling AS* — Hjemmelshaver — Øystein Røe Stian Sand — Org.nr. 9 siffer 996 771 2536

Oslo Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign. Henrik Thoralfsson
13.02.2025

* Foretaksnavn er endret til Domus Invest AS. Påført etter avtale med søker.
Henrik Thoralfsson
12.02.2025

Oslo Plan- og bygningsetaten

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


27/2263
27/2264
X 6648225
174.4
27/2263
27/2658
27/2684
169.9
X 6648150
27/2
4338
27/2789
27/2/*/1
27/2658
X 6648075
N
Rettighetserklæring - sak 202303554-12 - Side 2 av 2
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
01.09.2023
Målestokk 1:750
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
ADVOKATFIRMA VARJAG AS	Doknr: 683472 Tinglyst: 28.06.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: POSTBOKS 138	
Postnummer: 1300 Poststed: SANDVIKA	
Fødselsnr./Org.nr. 968 013 610 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
WOXEN UTVIKLING AS	997 712 536

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	27	2684		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A – Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	27	2		1
0301	Oslo	27	2		2

B – Rettighet for person (personleg servitutt/pengehefteise)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.6.23	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

- Rett til bruk av parkeringsplassen som er markert med gult på vedlagte kart.
- Rett til å bruke én av de ledige plassene på gjesteparkeringen, som er markert grønt på vedlagte kart.
- Rett til å ferdes på eiendommen, SOM ER MARKERT RØDT PÅ VEDLAGTE KART
- Adgang til tunet med bil over gangvei markert med rødt på vedlagte kart.
- Den tjenende eiendommen har ikke rett til å sette opp gjerde mellom eiendommene uten samtykke fra rettighetshaver, bortsett fra i grensen markert med blå linje. Den blå linjen viser eksisterende gjerde, og de vil kunne flyttes noe ifb. med utbygging.
- Den tjenende eiendommen plikter å holde utvendige fellesarealer ryddige og godt vedlikeholdt, herunder ved regelmessig trimming av gressplen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo, 20.6.23	Ogl R. Sti Sand

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

- Rett til bruk av en utendørs parkeringsplass på området markert gult på vedlagte kart.



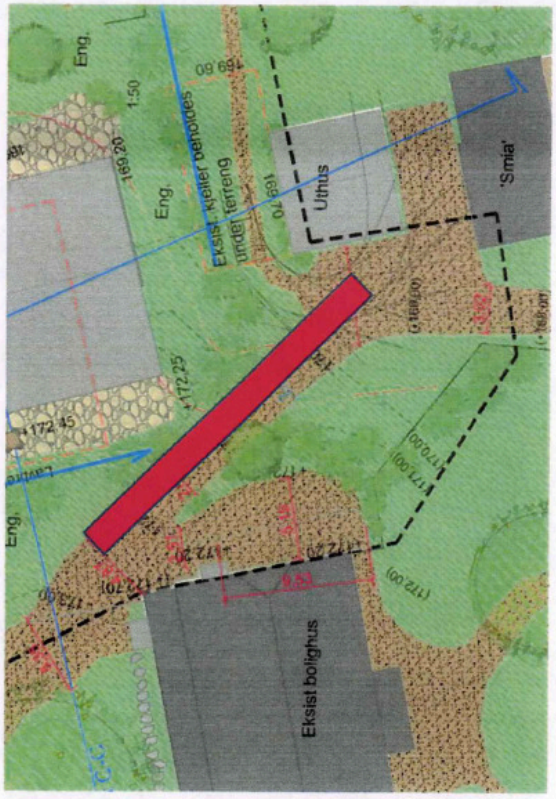
- Rett til å bruke en plass på gjesteparkeringen på området markert grønt på vedlagte kart.



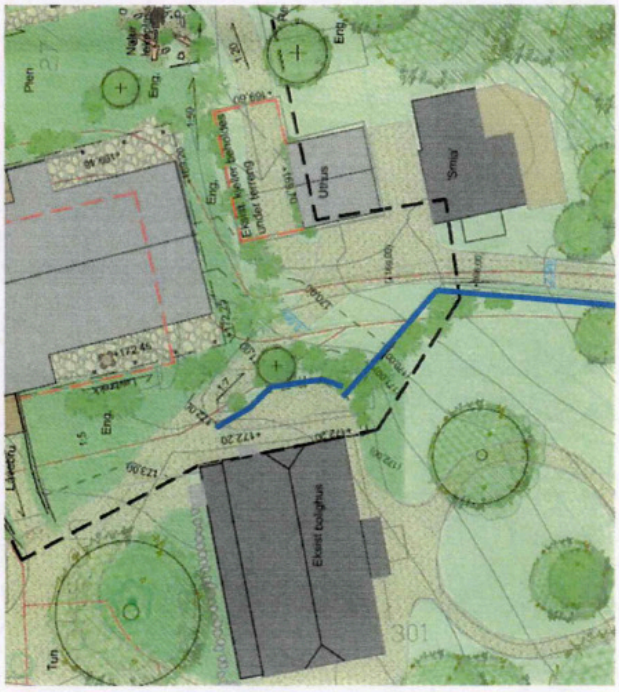
- Rett til å ferdes på eiendommen.



- Adgang til tunet med bil over gangvei markert med rødt på vedlagte kart.



- Den tjenende eiendommen har ikke rett til å sette opp gjerde mellom eiendommene uten samtykke fra rettighetshaver, bortsett fra i grensen markert med blå linje. Den blå linjen viser eksisterende gjerde, og de vil kunne flyttes noe ifb. med utbygging.



Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 614915198
Vedlegg: Ja

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

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
997712536	DOMUS INVEST AS		Postboks 1233 Vika, 0110 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	27	2684

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	27	2684	0	1	90 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	2	69 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	3	55 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	4	63 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	5	58 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	6	122 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	7	52 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	8	59 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	9	50 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	10	34 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	11	48 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	12	63 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	13	134 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	14	133 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	15	60 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	16	72 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	17	60 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	18	34 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	19	48 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 645425 Tinglyst: 10.06.2026
STATENS KARTVERK

19.05.2026 09:57

Side 1 av 2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/645425/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-29 09:53

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	27	2684	0	20	52 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	21	154 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	22	153 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	23	117 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	24	71 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	25	77 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	26	133 / 2328	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	27	193 / 2328	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	27	2684	0	28	74 / 2328	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Oslo Plan- og bygningsetaten

08.06.26 JAGH

RETT KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 94010483 JASMIN GHULAM
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Byggesaksrådgivning AS	977545439	post@bsrg.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Parkveien 69	0254	Oslo	97144413

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	27	2684	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997712536	Domus Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	90	B	13	B	134	B	25	B	77	B	37				49			
2	B	69	B	14	B	133	B	26	B	133	B	38				50			
3	B	55	B	15	B	60	B	27	N	193	B	39				51			
4	B	63	B	16	B	72	B	28	N	74		40				52			
5	B	58	B	17	B	60	B	29				41				53			
6	B	122	B	18	B	34	B	30				42				54			
7	B	52	B	19	B	48	B	31				43				55			
8	B	59	B	20	B	52	B	32				44				56			
9	B	50	B	21	B	154	B	33				45				57			
10	B	34	B	22	B	153	B	34				46				58			
11	B	48	B	23	B	117	B	35				47				59			
12	B	63	B	24	B	71	B	36				48				60			
Sum tellere:		2328		Nevner =		2328													

Dato	Innsenderens underskrift
26.01.2026	Siw W. Thommes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

* Rettet etter avtale med søker 07.05.26 JAGH

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26.01.2026	Siw W. Thomas

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
26.01.2026, Oslo	Stian Sand	Stian Sand
26.01.2026, Oslo	Øystein Røe	ØYSTEIN RØE

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☑ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	27	2684	

Dato	Underskrift	Stempel
12.05.2026	Inger Dyås	Oslo Plan- og bygningsetaten

Dato	Innsenderens underskrift
26.01.2026	Ole W. Thommes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

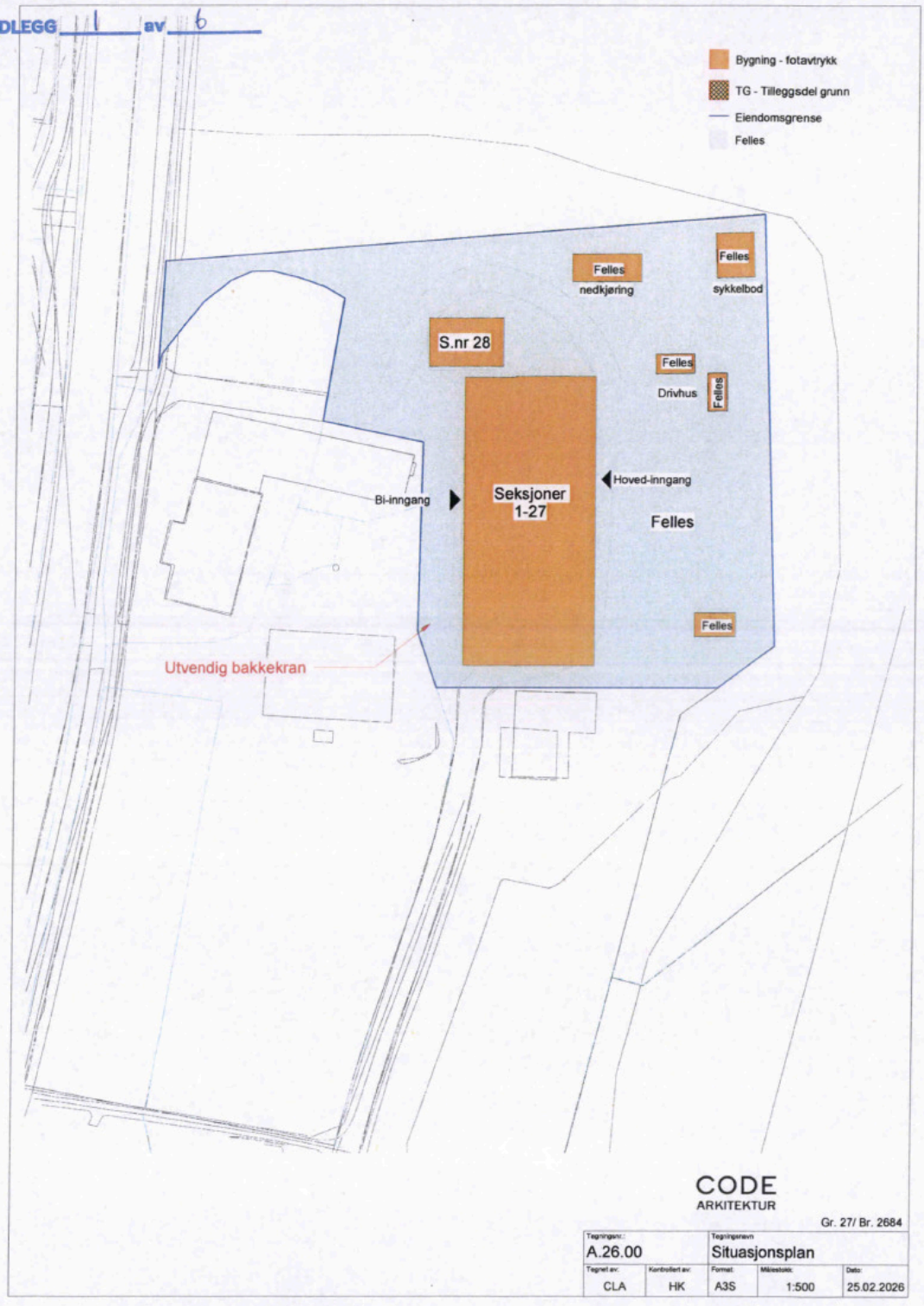
Dato	Innsenderens underskrift
26.01.2026	Liv W. Thoresen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 1 av 6



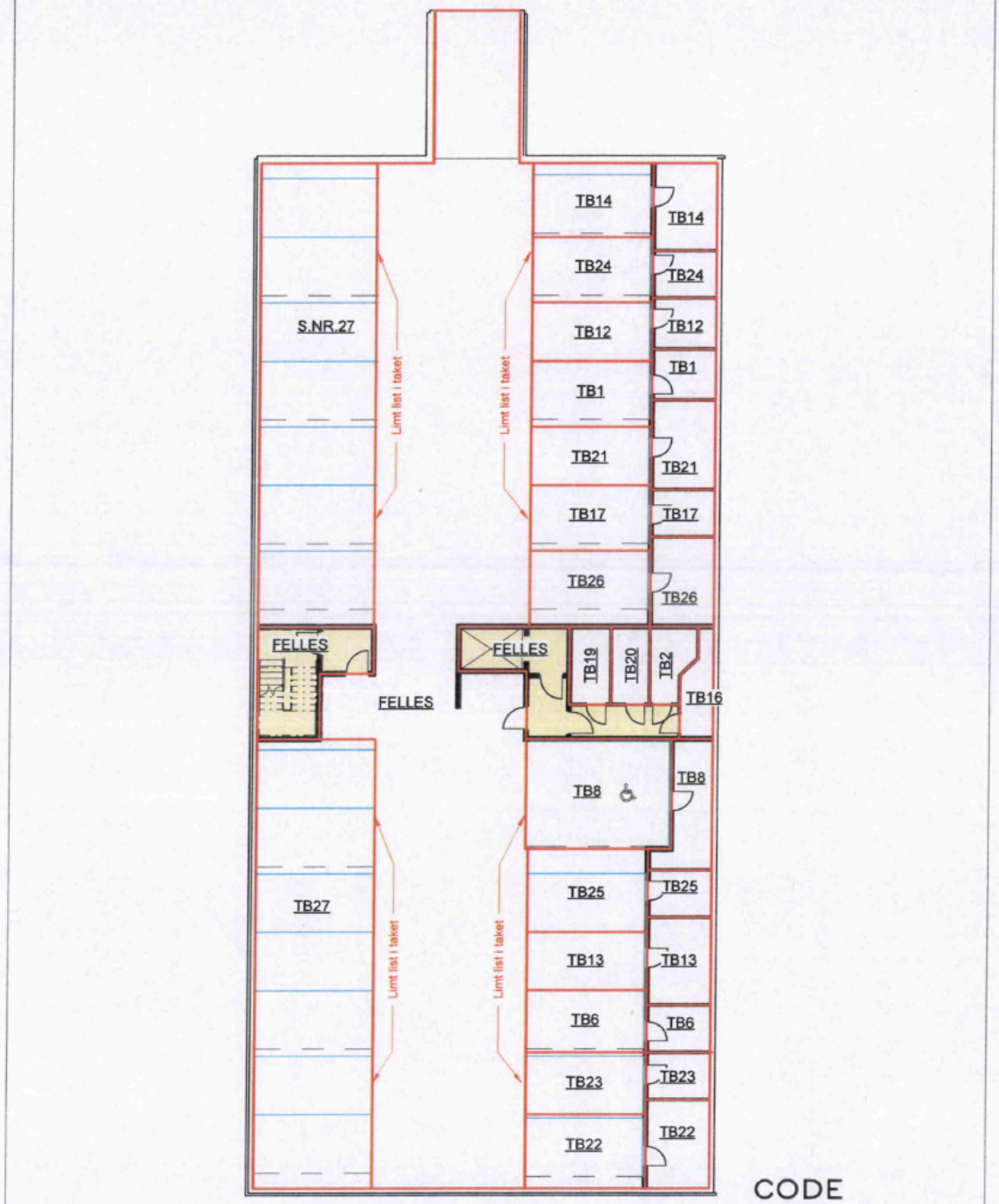
CODE
ARKITEKTUR

Gr. 27/ Br. 2684

Tegningsnr.:		Tegningsnavn		
A.26.00		Situasjonsplan		
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
CLA	HK	A3S	1:500	25.02.2026

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 av 6



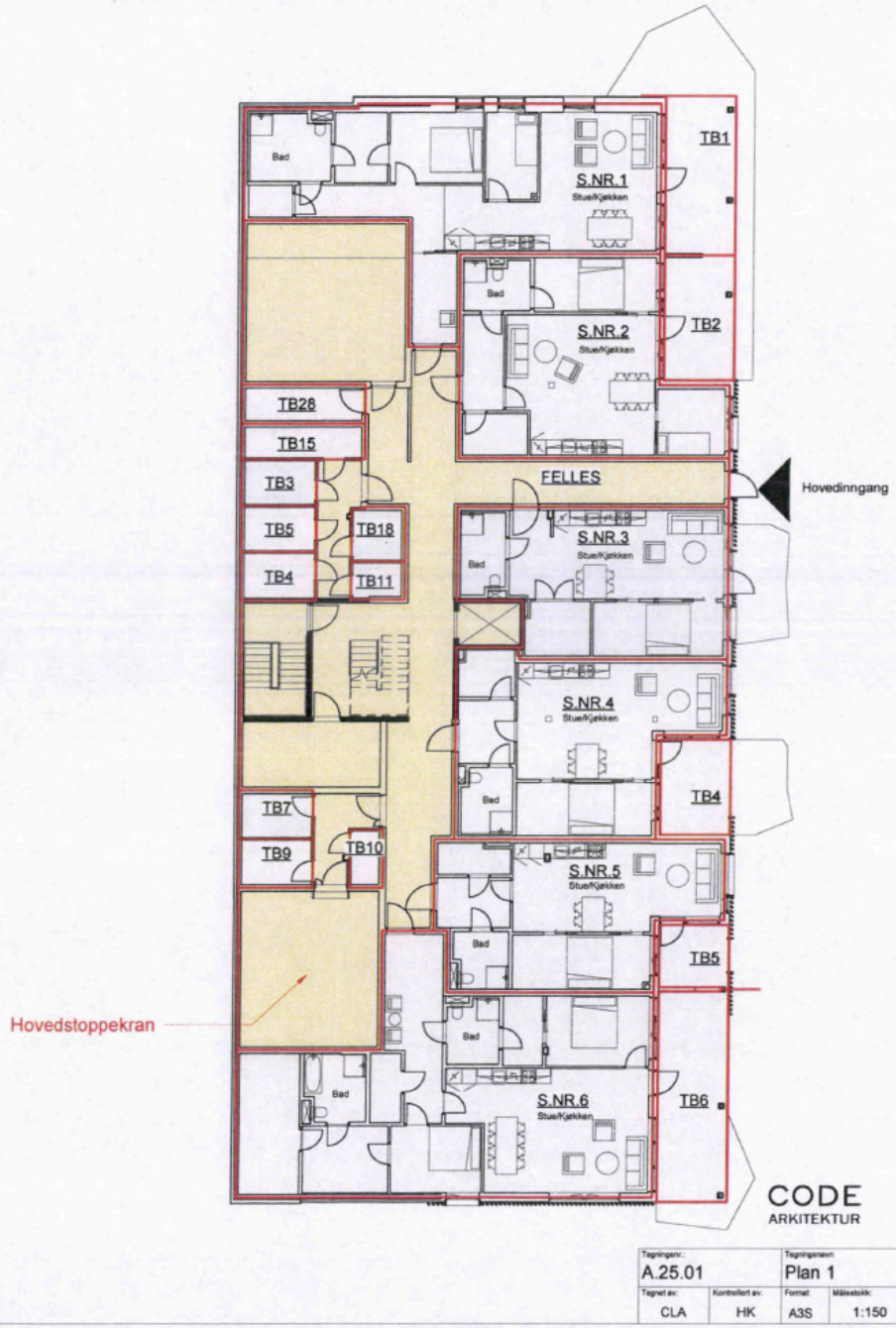
CODE
ARKITEKTUR

Tegningsnr.	Tegningsnavn	
A.25.05	Plan P-kjeller	Gr. 27/ Br. 2684

Tegnet av	Kontrollert av	Format	Målestokk	Dato opprettet	Dato revisjon
CLA	HK	A3S	1:150	25.02.2026	04.05.2026

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 3 av 6



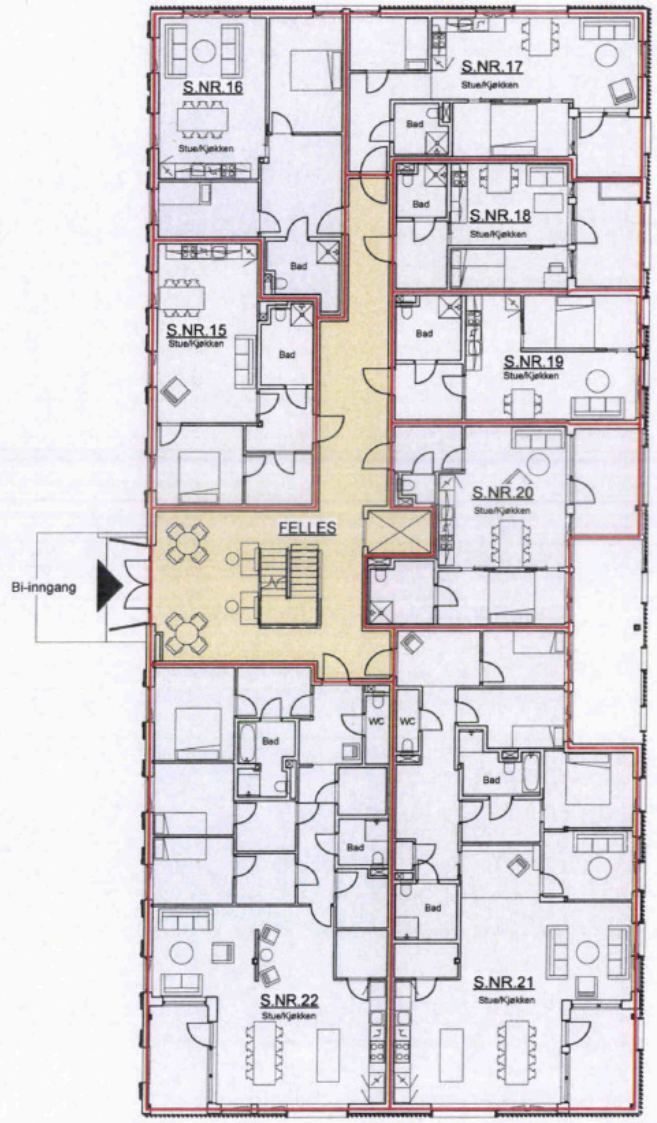
Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 4 av 6



Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 5 av 6

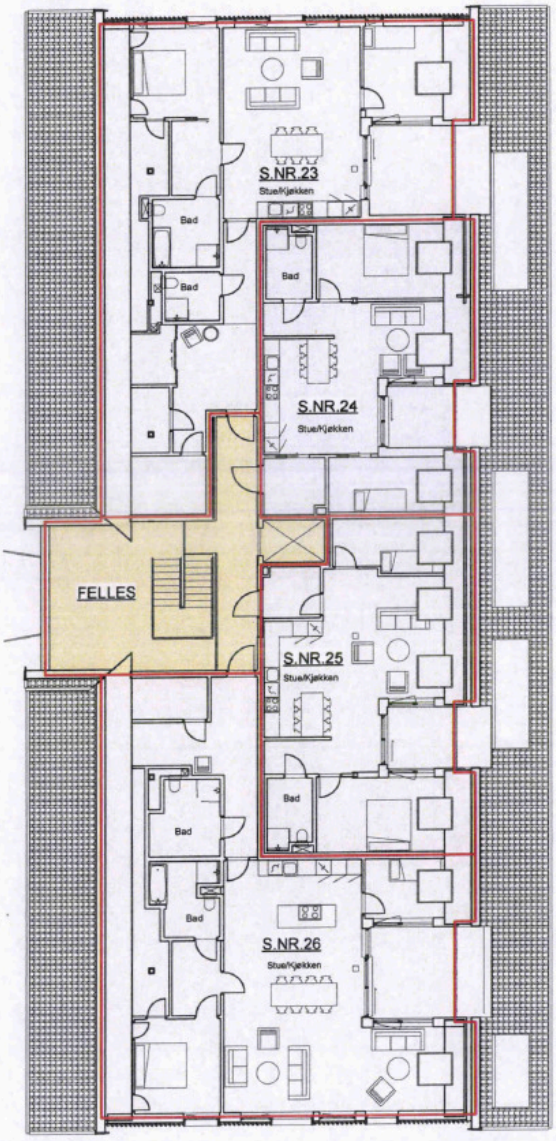


CODE
ARKITEKTUR

Tegningsnr.:	Tegningsnavn			
A.25.03	Plan 3	Gr. 27/ Br. 2684		
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format	Målestokk:	Dato:
CLA	HK	A3S	1:150	25.02.2026

Oslo Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 6 av 6



CODE
ARKITEKTUR

Tegningsnr.:	Tegningsnavn			
A.25.04	Plan 4	Gr. 27/ Br. 2684		
Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:	Målestokk:	Dato:
CLA	HK	A3S	1:150	25.02.2026

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGESAKSRÅDGIVNING AS
Liv Wallerby Thorsnes
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/18087-4	Amund Mikalsen Rolfsen	12.06.2026

Adresse: Sørkedalsveien 305
Eiendom: 27/2684
Tiltakshaver: NYE WOXEN GÅRD AS
Ansvarlig søker: BYGGESAKSRÅDGIVNING AS

Midlertidig brukstillatelse – Sørkedalsveien 307

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for gjenoppbygning av låve med leiligheter som vi mottok 15.05.2026. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for alle etasjene i låven.

Det er søkt om to separate brukstillatelser. I og med at bekreftelse på at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå ble sendt i søknad nummer 2 behandles begge samlet.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Utvendig finplanering
- Utearbeid og beplantning

Gjenstående arbeider skal være utført innen 14.08.2026. Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Amund Mikalsen Rolfsen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by vest

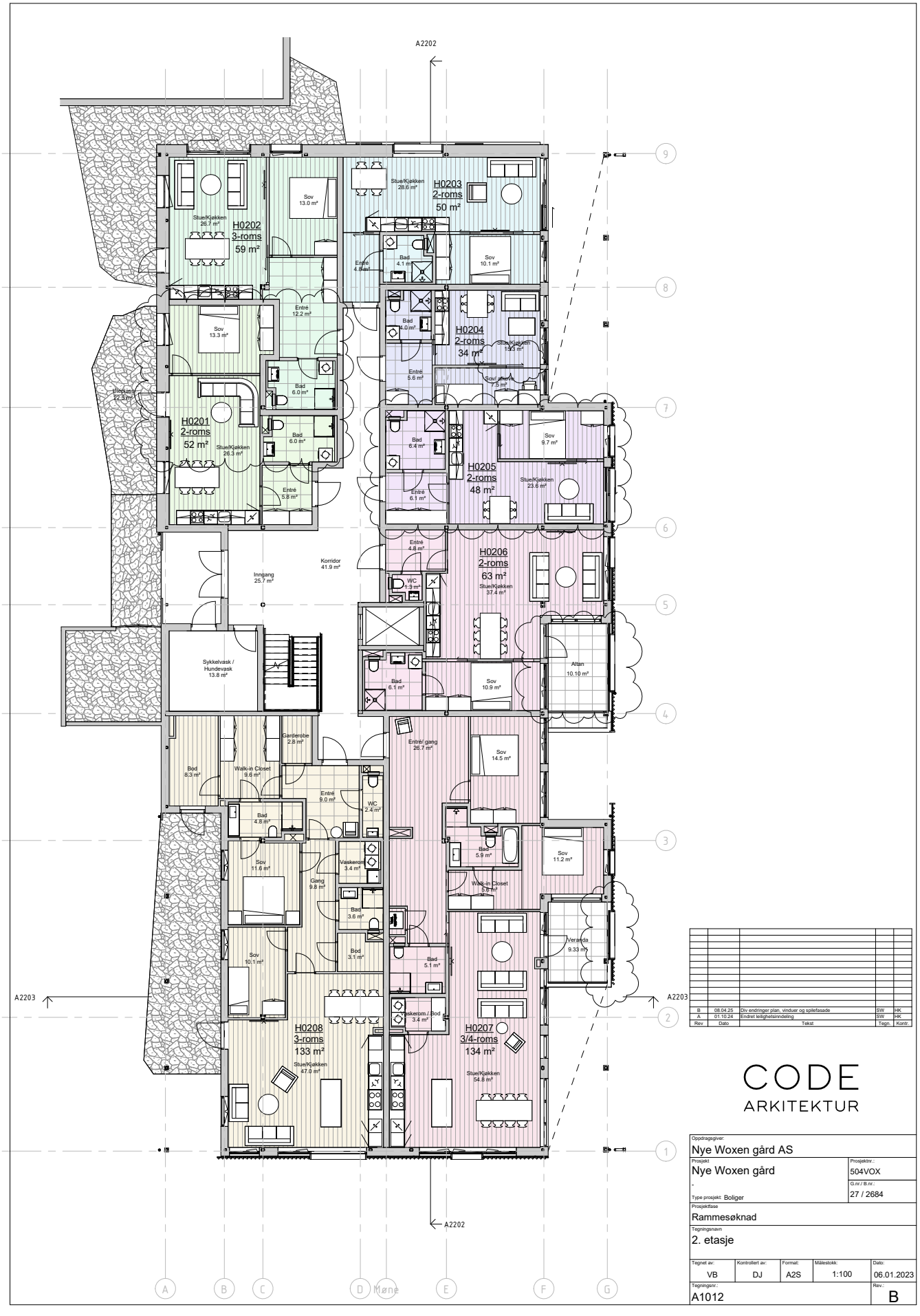
Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BYGGESAKSRÅDGIVNING AS, Liv Wallerby Thorsnes

Kopi til:
NYE WOXEN GÅRD AS, Øystein Røe



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.
B	08.04.25	Div endringer plan, vinduer og spilefasade	SW	HK
A	01.10.24	Endret leilighetsinndeling	SW	HK

CODE
ARKITEKTUR

Oppdragsgiver: Nye Woxen gård AS				
Prosjekt: Nye Woxen gård - Type prosjekt: Boliger				Prosjektnr.: 504VOX G.nr / B.nr.: 27 / 2684
Prosjektfase: Rammesøknad				
Tegningsnavn: 2. etasje				
Tegnet av: VB	Kontrollert av: DJ	Format: A2S	Målestokk: 1:100	Dato: 06.01.2023
Tegningsnr.: A1012				Rev.: B

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.07.2026
Kunde: Siril Sloreby
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536888
Deres ref: 41553/ SISL@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 2684.

Vi viser til bestilling av 29.07.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 2684.

GNR. 27 BNR. 2684

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.02.2002.

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

7717 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

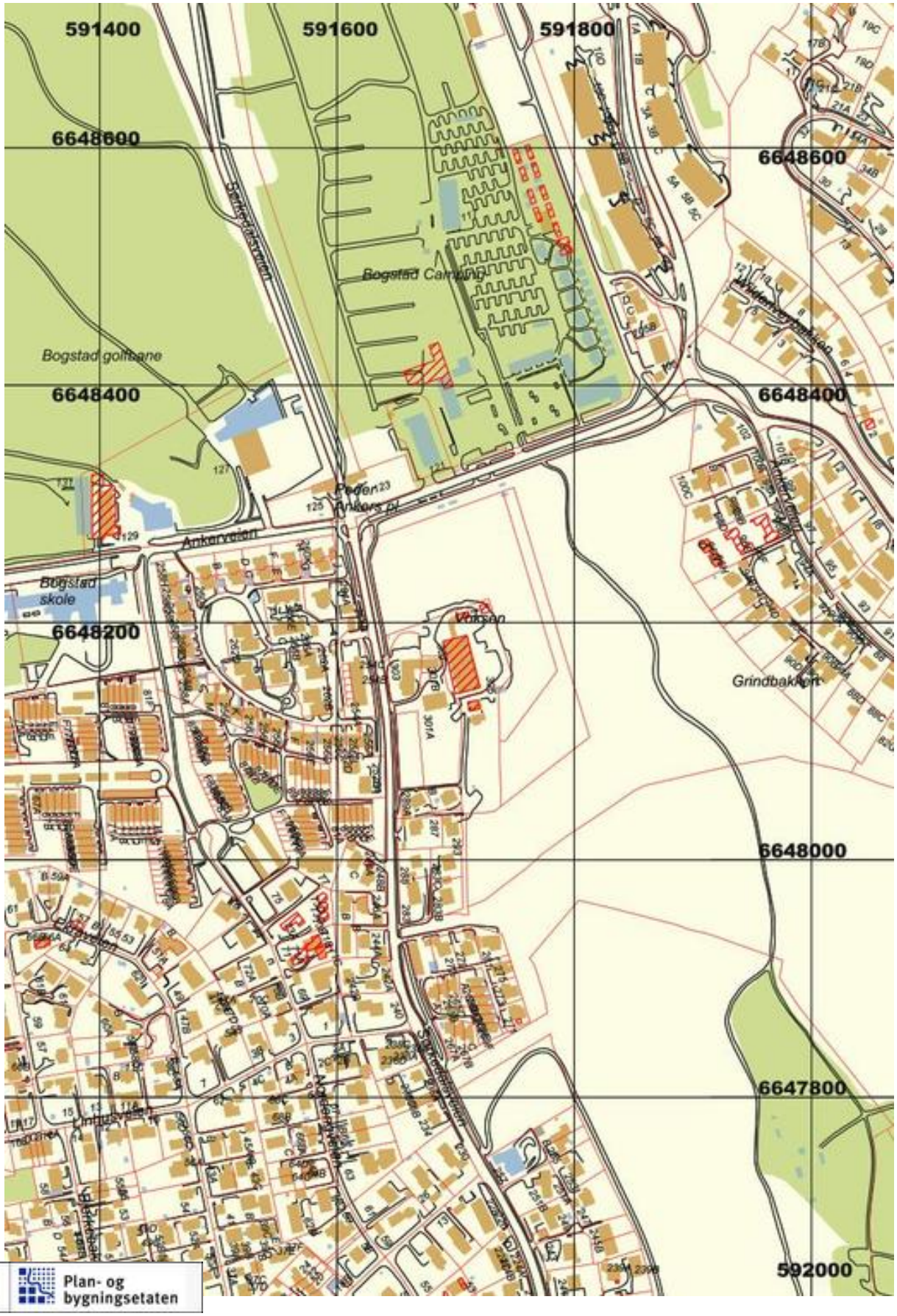
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

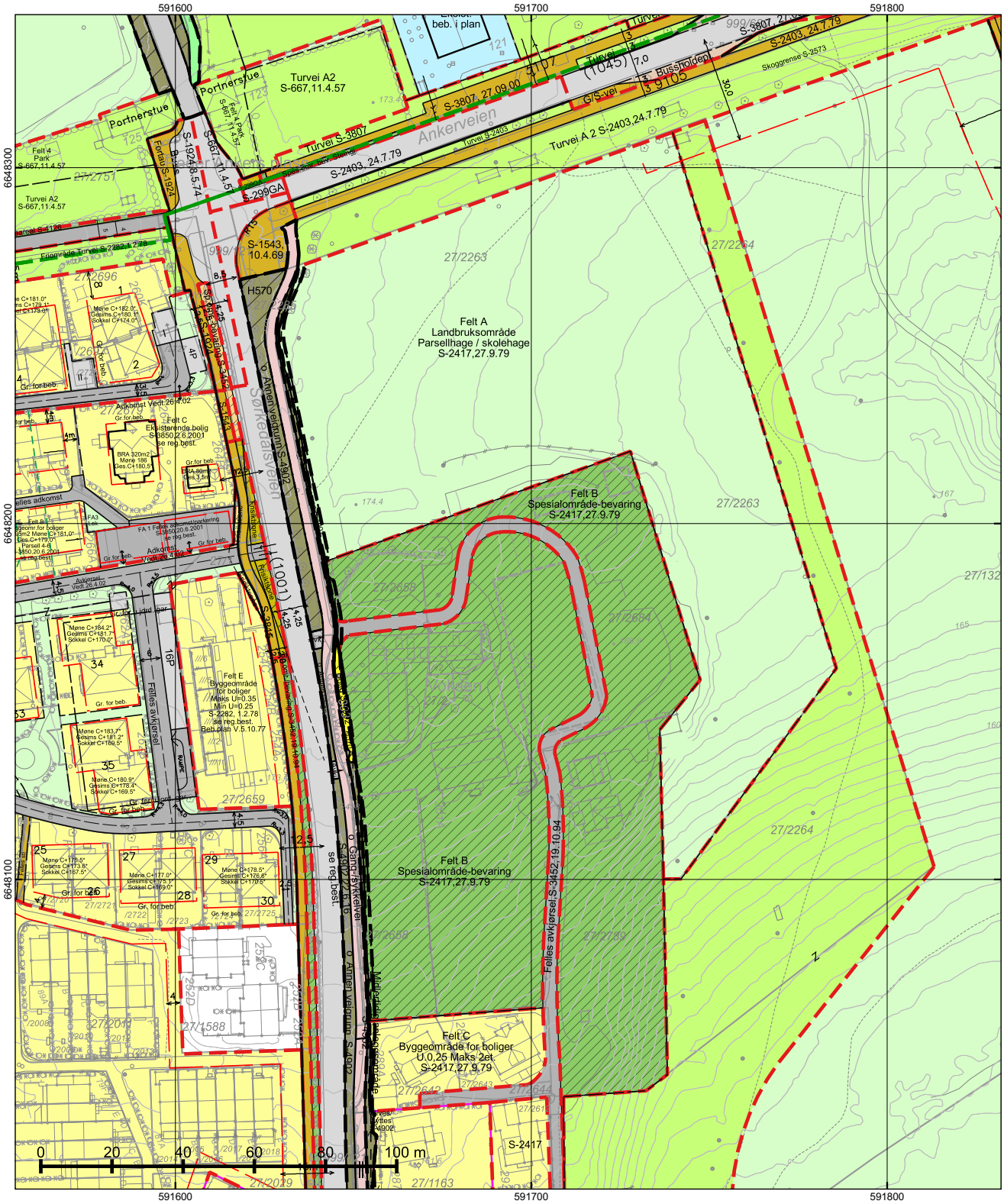
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


591400
591600
591800
6648800
6648600
6648400
6648200
6648000
6647800
592000
Bogstad golfbane
Bogstad Camping
Ankerveien
Bogstad skole
Grindbakken
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

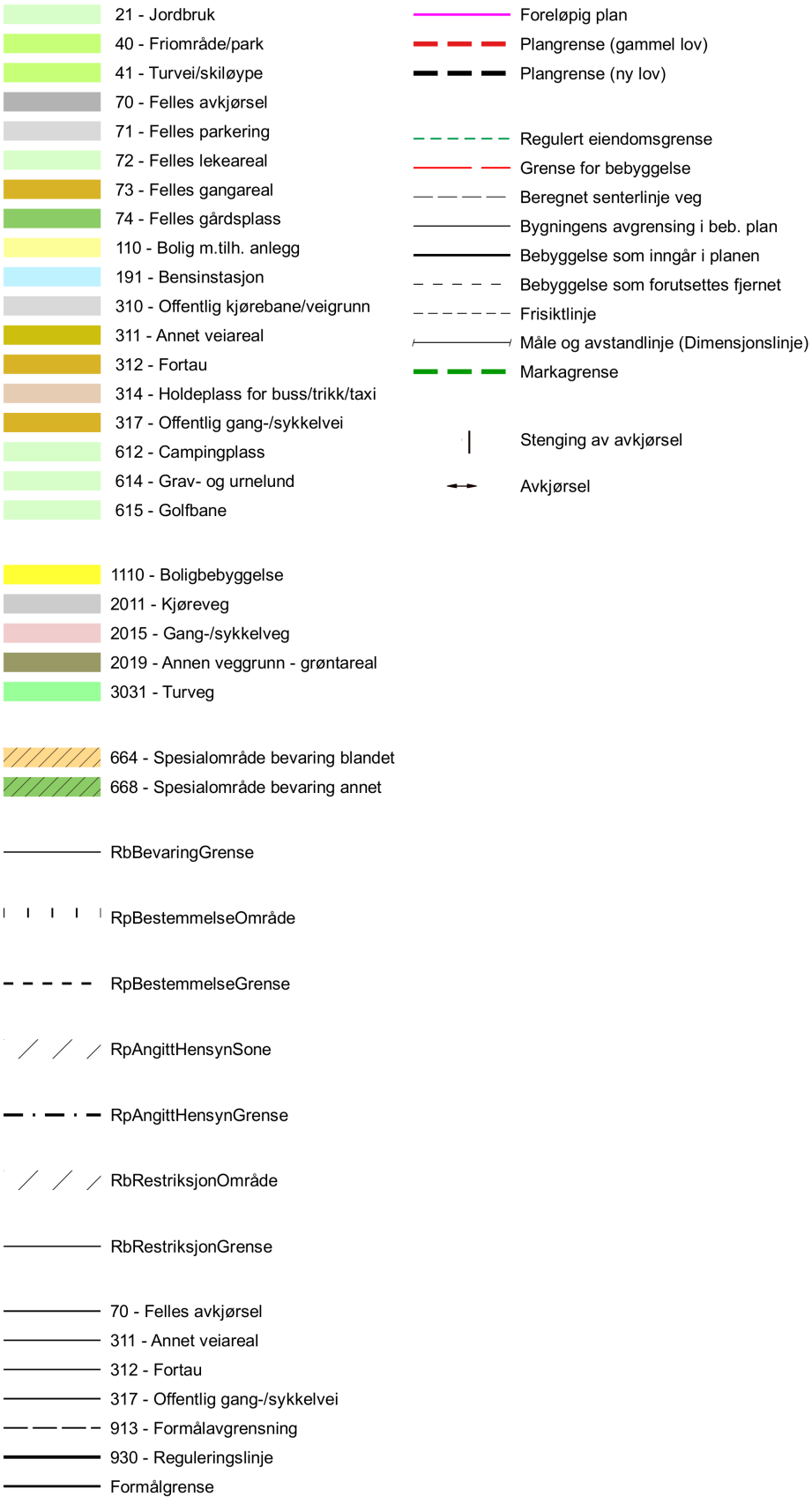
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

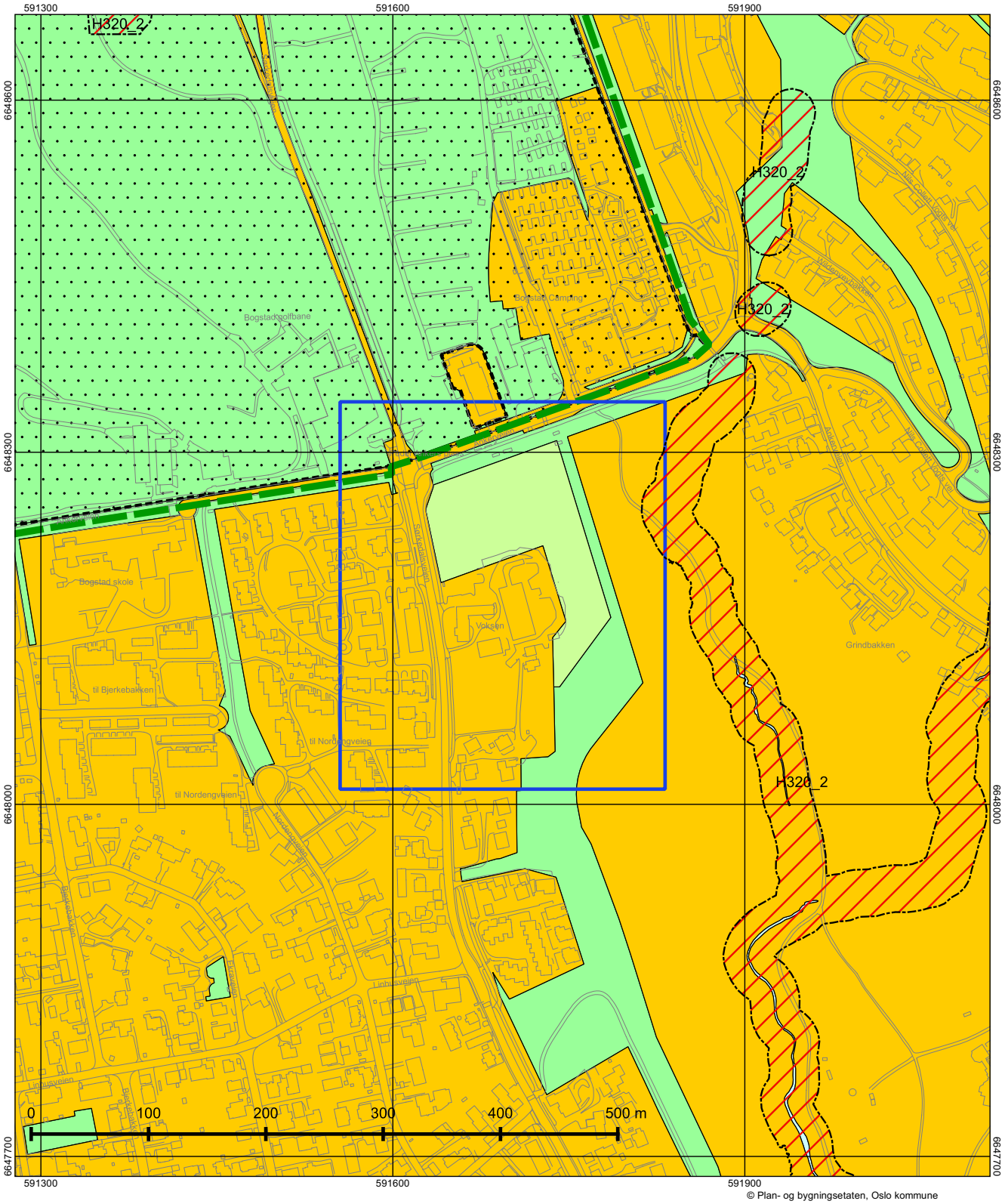
PlottID/Best.nr: 160788/ 86536888
Deres ref.:
Adresse: Sørkedalsveien 307
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/2684

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160788/86536888
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4902

SØRKEDALSVEIEN GANG-/SYKKELVEI MELLOM RØA KIRKE OG PEDER ANKERS PLASS. Detaljregulering.

Vedtaksdato: 22.06.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200711552
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200711552

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S - 4902

VEDTATT 22.06.2016

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRKEDALSVEIEN MELLOM RØA KIRKE OG PEDER ANKERS PLASS.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200711552-1A, datert 21.10.2010, rev. 24.01.2012 og 05.06.2015.

§ 2 Formål
Området reguleres til følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - kjørevei
  - annen veigrunn - grøntareal
  - gang-/ sykkelvei

§ 3 Hensynssoner:
  - Sone med angitt særlig hensyn – bevaring kulturmiljø
  - Sikringssone - frisikt

§ 4 Kjørevei
Adkomster fra Sørkedalsveien til angitte gnr/ bnr er private.

- Gnr/bnr 12/ 22, 12/ 628 og 12/ 629 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_C på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/ 431, 27/ 681, 27/ 682 og 27/ 1208 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_E på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/ 300, 27/ 1188 og 27/ 1189 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_F på reguleringskartet.
- Oslo kommune samt gnr/bnr 27/ 1162, 27/ 1268, 27/ 2292, 27/ 2290, 27/ 2311, 27/ 2330, 27/ 2331, 27/ 2332, 27/ 2333, 27/ 2334, 27/ 2335, 27/ 2348, 27/ 2349, 27/ 2350, 27/ 2351, 27/ 2352, 27/ 2353, 27/ 2354, 27/ 2355, 27/ 2356, 27/ 2357, 27/2358, 27/ 2265 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_G på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/ 430 og 27/ 1114 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_H på reguleringskartet.
- Gnr/bnr 27/678, 27/1181 og 27/2023 og senere utskilte parseller fra disse har rett til bruk av felles avkjørsel merket f_B på reguleringskartet.

Det skal etableres frisiktsoner etter Oslo kommunes normaler.

Øvrige kjøreveier er offentlige.

§ 5 Annen veigrunn -grøntareal
Lehus ved bussholdeplass samt støyskjermer kan settes opp på arealer avsatt til annen veigrunn – grøntareal.

§ 6 Gang-/sykkelvei
Det tillates kjøreadkomst til eiendommene 27/1177, 27/1313 og 27/1668 over gang-/sykkelvei merket D.
Det skal sikres tilgjengelighet for gående og syklende i anleggsfasen.

§ 7 Hensynssone med angitt særlig hensyn – bevaring kulturmiljø

Kulturmiljø innenfor hensynssone skal bevares.

Bevaringsområdet skal verne trærne og rabatten de står i, inklusive den gamle steinmuren opp mot Peder Ankers plass.

Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Sørkedalsveien fra Røa kirke til Peder Ankers plass skal det foretas en koordinatfesting av alle trær og stubber som må fjernes i alleen, og en arkeologisk undersøkelse av murrestene/vollene som skal fjernes, for å dokumentere den historiske allélinjen. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltaket skal det sendes inn en skjøtselsplan for alleen på strekningen opp til Peder Ankers plass. Skjøtselsplanen skal forelegges Byantikvaren og Bymiljøetaten til uttalelse.

Reetablering av trær skal skje i samarbeid med Bymiljøetaten. Sertifisert trepleier skal konfereres i det videre planarbeidet.

§ 8 Midlertidig anleggsområde
Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde kan benyttes til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at anlegget er avsluttet, skal området være ryddet og istandsatt og midlertidig regulering faller bort.

§ 9 Avkjørsel
Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

§ 10 Trafikkstøy
Foran det fredete våningshuset på Voksen gård skal det settes opp en støyskjerm. Den skal plasseres så nær gang- og sykkelveien som mulig. Støyskjermen må utformes i samråd med Byantikvaren og gis et uttrykk som passer til det fredete våningshuset på Voksen gård og det øvrige gårdstunet.

§ 11 Rekkefølgebestemmelser
Eksisterende avkjørsler skal stenges når nye avkjørsler er opparbeidet.
Dette gjelder eiendommene 12/629, 27/1177, 27/431, 27/300, 27/1055, 27/1268 og 27/1163.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.06.2016 sak 201. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.06.2016

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-2417

Reguleringsplan for friområde, spesialområde (bevaring), tomt for gravkapell/kirke, boligområde, parsellhager m.m. 27/2, 1327, 1328 m.fl. Voksen.

S-2417 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.09.1979
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197901641
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V180691, V160184, V160184N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3452

Endret reguleringsplan for Voksen gård - Felles avkjørsel og bevaring av alle.

Vedtaksdato: 19.10.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199350041

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VOKSEN GÅRD - FELLES AVKJØRSEL OG BEVARING AV ALLÈ.
(ALTERNATIV A)

§ 1. Felles avkjørsel er felles for gnr. bnr. 27/2612, 27/1163 og 27/2 samt eventuelle parseller under disse.

§ 2. Trær i alleen nord for Linhusveien som står på arealet med blandet formål til trafikkformål - annet veiareal og spesialområde - bevaring kan ikke felles uten godkjenning av park- og idrettsvesenet.

§ 3. På strekningen mellom Linhusveien og Peder Ankers plass kan ikke inngrep gjøres og avkjørsler legges slik at trær i alleen må felles. Dette gjelder trær som står på areal regulert med blandet formål til trafikkformål - annet veiareal og spesialområde - bevaring.

§ 4. Dersom trær i alleen må felles på grunn av fare for brekkasje som kan forårsake skader, skal nyplanting foretas av park- og idrettsvesenet i løpet av kort tid. Dette gjelder trær både på offentlig og privat grunn.

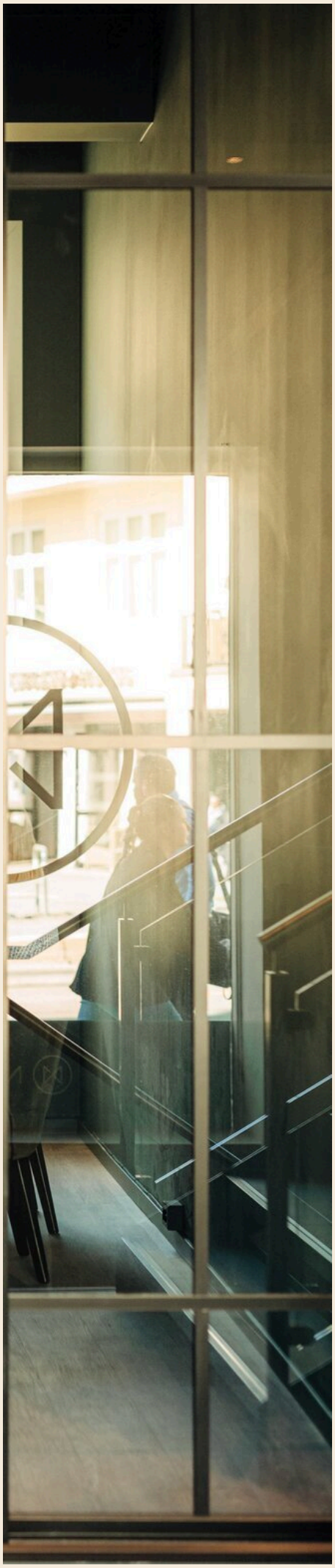
§ 5. Eksisterende avkjørsel til Sørkedalsveien fra nr.293 stenges når ny avkjørsel er opparbeidet.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0452/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørkedalsveien 307 0754 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 2684, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

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