PRIVATMEGLEREN

SØRKEDALSVEIEN 217

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

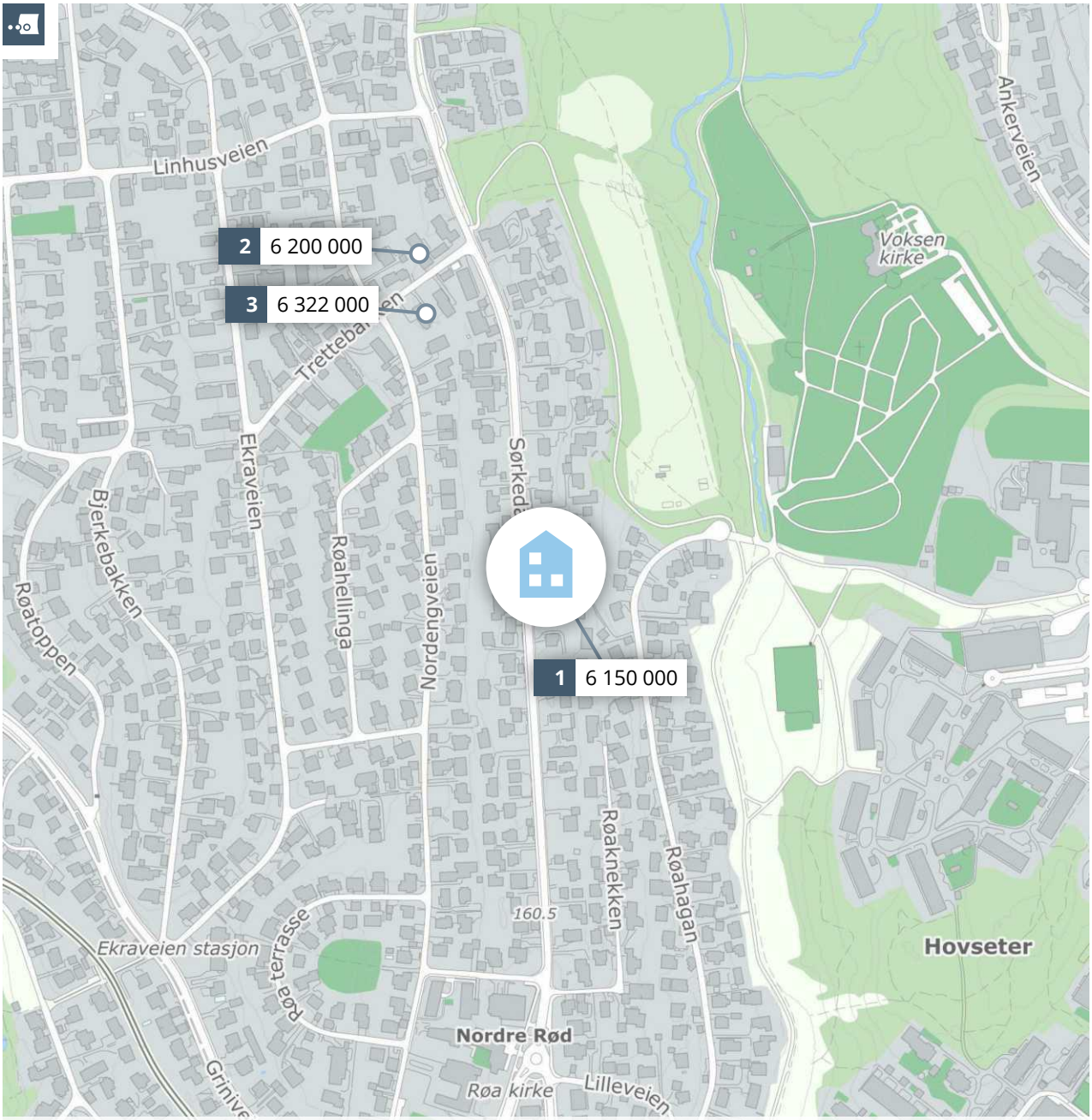
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØRKEDALSVEIEN 217

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 06.11.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mick H. S. Rødsten.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1935

GNR 27 BNR 1177 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Røahagan

Verdivurdert til

5 900 000

27 018	5 927 018	83 479
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	21 m²	- m²	16 m²	110 m²	18 m²
Byggeår						1935

Fellesutgifter	3 530
Formue	11 624
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sørkedalsveien 217 71 m²	1956	2. etg	2 sov	08.03.2024	6 500 000	**6 100 000**	50 000	6 150 000	**86 620**
2	Trettebakken 26 66 m²	1954	2. etg	3 sov	15.10.2025	6 450 000	**6 200 000**	0	6 200 000	**93 939**
3	Nordengveien 55 67 m²	1955	2. etg	2 sov	06.02.2026	6 150 000	**6 150 000**	172 000	6 322 000	**94 358**

Sørkedalsveien 217 er en 3-roms leilighet i første etasje med en praktisk planløsning. Leiligheten har to soverom, separat kjøkken og en luftig stue med peisovn. Fra stuen er det direkte utgang til en markterrasse på ca. 16 kvm. Leiligheten har også eksklusiv bruksrett til det tilhørende hagearealet. Det er parkett på gulvene i deler av leiligheten, og entreen har flislagt gulv med varmekabler. Leiligheten disponerer garasje med lademulighet og biloppstillingsplass foran garasjen. To boder i kjelleren og en på loftet gir god plass til oppbevaring.

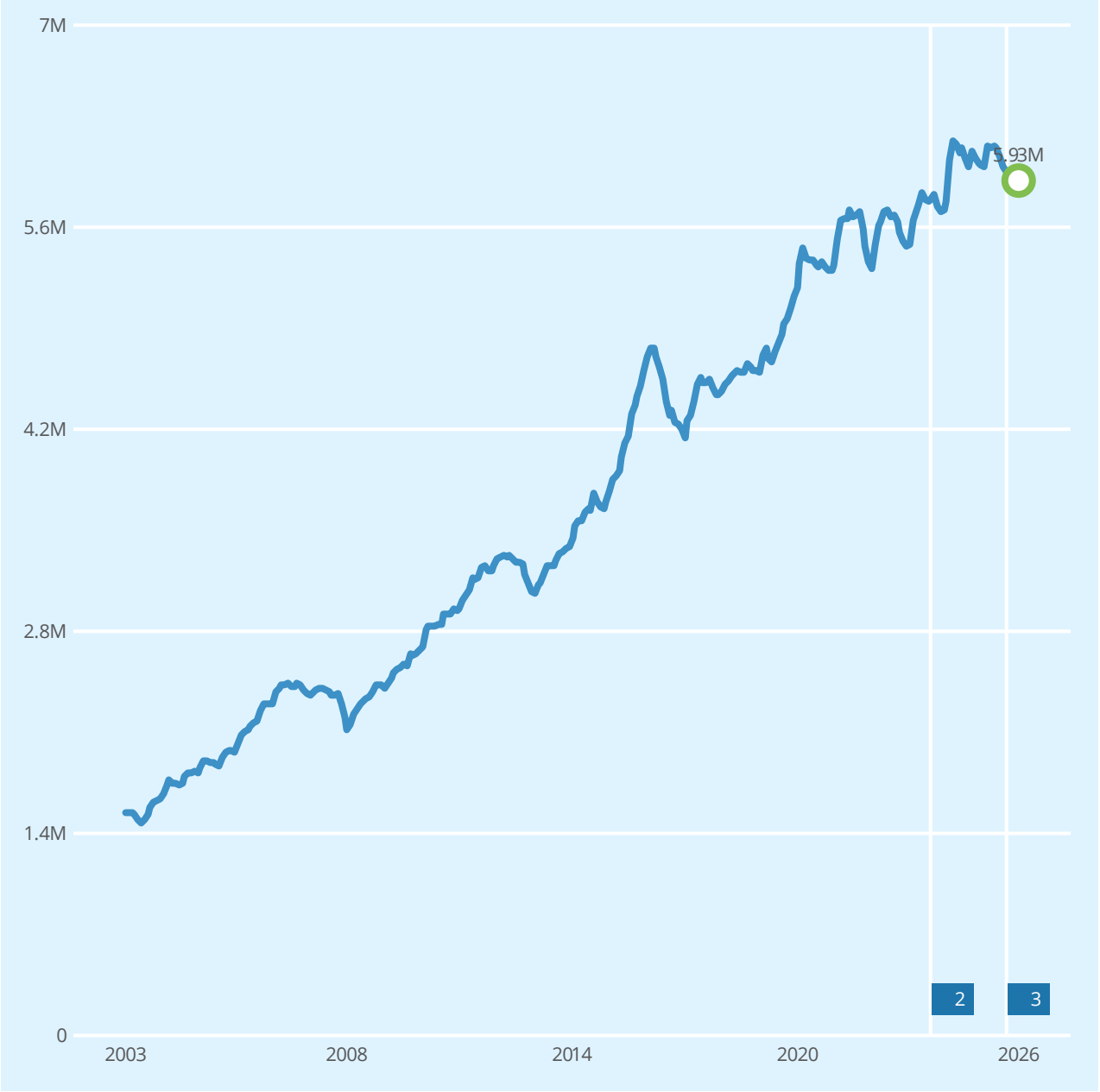
Leiligheten ligger i et rolig og barnevennlig område med direkte tilgang til Nordmarka og Bærumsmarka. Det er omtrent ni minutters gange til Røa sentrum og kort vei til barnehager og skoler på alle trinn.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Røahagan grunnkrets nå

22
leiligheter til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 249 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
100
dager

Leiligheter solgt i Røahagan grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

10 331 000 Prisantydning i snitt
9 126 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager
for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

105 834 Røahagan grunnkrets i snitt siste 9 mnd
90 393 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd
83 479 Sørkedalsveien 217 Totalpris 5 927 018

Tilstandsrapport

Andre småhus m/3 boliger el fl

Sørkedalsveien 217 , 0754 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 1177

Aksjenummer 9,10,11,12,13,14,15

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 22.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1781 **Eiendomsverdi ref nr:** YZ9205

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er fundamentert på leirinnholdige messer. Det er yttervegger av bindingsverk av tre, kledd utvendig med liggende kledning. Vinduene er med isolerglass og malte trerammer. Takkonstruksjon av sperrer med saltak løsning. Yttertaket er tekket med undertak, sløyfer, lekter og svart betongstein. Takrenner av plastbelagt stål og pipe over tak.

Andre småhus m/3 boliger el fl - Byggeår: 1935

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall, med vindskier i treverk.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar. Befaring er utført i fra boligens veranda og er begrenset til dette.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Loft er inspisert i fra seksjonens bod og er begrenset til dette området.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre fra med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen med adkomst i fra stue på ca. 16 m².
Tretrapp fra stue til terrasse.
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

INNVENDIG

Gå til side

Gulv med fliser og parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malte mdf-plater og malt trepanel.
Himling med malte plater, folierte plater, fasadeskifer og treullbetngplater
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "høy", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.
Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:
0: Usikker aktsomhet
1: Moderat til lav aktsomhet
2: Høy aktsomhet
3: Særlig høy aktsomhet
NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.
Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.
Innvendige dører er malte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM

Gå til side

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon er fremlagt.
Fliser på vegger og malte plater i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er uvisst da membran ved døråpning er skjult.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over,. innmurt badekar med dusjutstyr og glassvegg
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken med malte speilfronter, ettgreps blandebatteri i kompositttkum, fliser over benkeplate av tre, integrert stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og galvaniserte stålrør.
Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.
Boligen har periodisk på kjøkken og bad, ellers naturlig tilluft/avtrekk.
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank under benk på kjøkken.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ikke opplyst.
Sikringsskap ble oppdatert i 2013, samsvarserklæring er fremvist.
Eier opplyser: 2019:Rep: Varmekabel i badet, entre og soverom2020:- Ny vifte på bad- Skifte lys på kjøkken- Legge stikk i stue over på annen kursReperasjon: varmekabel i kjøkken. El-bil ladere installert i alle garasjene (gjort av sameiet)2023:Lamper
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andre småhus m/3 boliger el fl

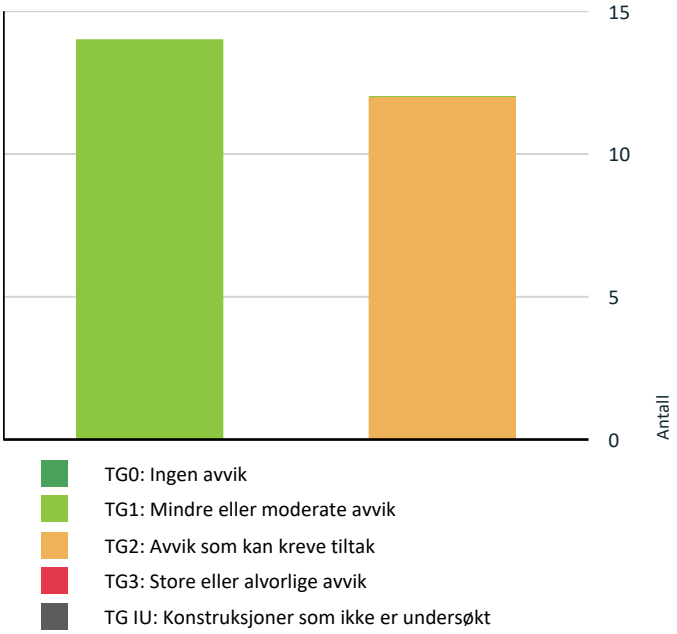
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1935 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Andre småhus m/3 boliger el fl

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** — Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
  Før 1949:
  Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Tilstandsrapport

ANDRE SMÅHUS M/3 BOLIGER EL FL



Byggeår
1935

Kommentar
Opplyst i tidligere rapport.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår, våtrom, kjøkken og innvendige overflater er oppgradert etter eiers behov.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt .

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og utvendige beslag er av metall, med vindskier i treverk.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar. Befaring er utført i fra boligens veranda og er begrenset til dette.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.
Loft er inspisert i fra seksjonens bod og er begrenset til dette området.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.



Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre fra med 3-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen med adkomst i fra stue på ca. 16 m².

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.

• En oversikt over fremtidig vedlikehold og utbedringer vil kunne forespeile poster for kommende økninger i fellesutgifter og aktivitet i sammenheng dette.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og parkett.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og mindre områder med knirk, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte mdf-plater og malt trepanel.
Himling med malte plater, folierte plater, fasadeskifer og treullbetngplater
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

Radon

Beskrivelse

Boligens Aktsomhetsgradområde ligger i et område "høy", informasjon er hentet i fra http://www.ngu.no.
Forklaring på verdier av aktsomheten i tabellen:
0: Usikker aktsomhet
1: Moderat til lav aktsomhet
2: Høy aktsomhet
3: Særlig høy aktsomhet
NGU er landets sentrale institusjon for kunnskap om berggrunn, mineralressurser, løsmasser og grunnvann i Norge.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn i boligen.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte dører.

Vurdering av avvik:

• Fuktskade er observert på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskaden på baderomsdøren bør utbedres eller døren bør skiftes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for sopp- og råteskader.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Forventet lydisolasjon mellom boenheter/utendørs støy ut fra byggeår. Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

Vurdering av avvik:

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Før 1949:
Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon er fremlagt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 15 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er uvisst da membran ved døråpning er skjult.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Servant med blandebatteri må kobles i fra for å få adkomst til sluk.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Løstliggende banemembran under påstøp på gulv mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring og ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsrapport







1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speil med lys over,. innmurt badekar med dusjutstyr og glassvegg

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss på servant.

Konsekvens/tiltak

• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

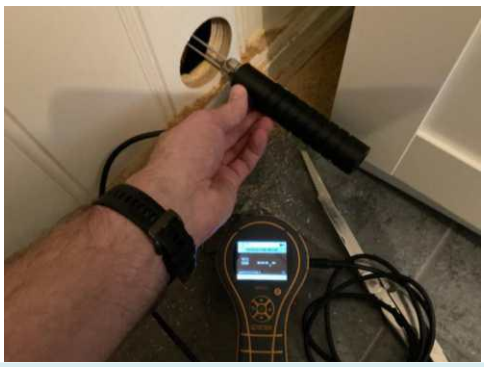
1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med malte speilfronter, ettgreps blandebatteri i kompositttkum, fliser over benkeplate av tre, integrert stekeovn, platetopp, integrert oppvaskmaskin og integrert kjøleskap med fryser.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

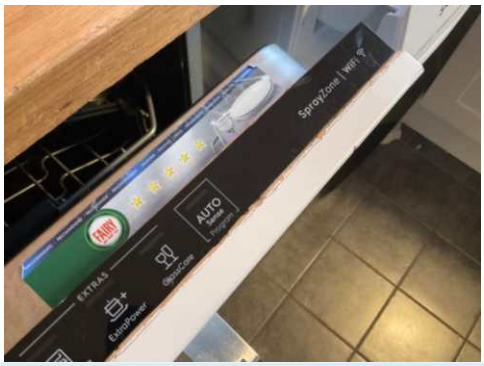
• Overflater har slitasje og svelleskader.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres lokal utbedring eller utskifting av overflater med slitasje og svelleskader, for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader eller hygieniske utfordringer.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør) og galvaniserte stålrør.

Vurdering av avvik:

• Manglende tettemuffer til varerør på kjøkken.

• Stoppekran for inntaket er plassert i kjelleren. Det er montert separate stoppekraner til bad og kjøkken i de respektive rommene.

Konsekvens/tiltak

• Tettemuffer vil stenge ende av varerør slik av eventuelt lekkasjevann fra rørene kommer ut ved fordelerstokker i skap å unngå eventuelle skader i skap uten drenering.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast i leiligheten.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk på kjøkken og bad, ellers naturlig tilluft/avtrekk.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank under benk på kjøkken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.

• Det anbefales å sikre korrekt og stabil understøttelse av varmtvannstanken i henhold til gjeldende krav.

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Beredere montert etter 2010 skal ha fast tilkobling for å unngå skader/branntilløp.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalt rehabilitert er ikke opplyst.
Sikringsskap ble oppdatert i 2013, samsvarserklæring er fremvist.
Eier opplyser: 2019:Rep: Varmekabel i badet, entre og soverom2020:- Ny vifte på bad- Skifte lys på kjøkken- Legge stikk i stue over på annen kursReperasjon: varmekabel i kjøkken. El-bil ladere installert i alle garasjene (gjort av sameiet)2023:Lamper

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst i siste egenerklæring at det er utført arbeider på elanlegget som egeninnsats.

Konsekvens/tiltak

• Det er opplyst at arbeider på elanlegget er utført som egeninnsats. Dette medfører risiko for at arbeidet kan være mangelfullt eller ikke fagmessig utført, noe som øker sannsynligheten for skjulte feil, redusert sikkerhet og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av kvalifisert elektroinstallatør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse med kantlist. Utførelsesår er ikke opplyst. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skade på dreneringen i form av rifter i grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

• Grunnmursplasten bør utbedres eller skiftes ut for å hindre inntrenging av fukt i konstruksjonen, da rifter kan redusere beskyttelsen mot fuktskader og føre til økt risiko for skader på grunnmur og innvendige arealer.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt boligen med grus og gressarealer.
Terrenget er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
Før 1949:
Ofte svært mye dårligere enn i boliger bygget etter 1997.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

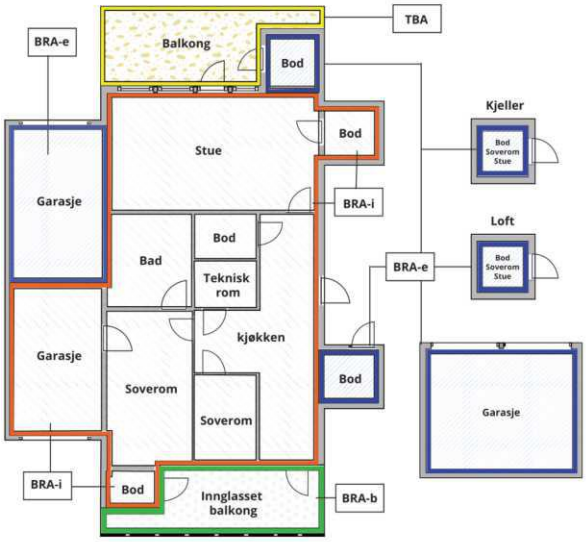
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andre småhus m/3 boliger el fl

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft						18	18
1.Etasje	71			71	16		71
Underetasje		21		21			21
SUM	**71**	**21**			**16**	**18**	**110**
SUM BRA	**92**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1.Etasje	Entré, kjøkken, soverom, bad, stue m/utgang, gang, soverom 2		
Underetasje		Bod, bod 2, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utbedret fliser.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Jamie Marie Berg Gray	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1177		0	1139.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Sørkedalsveien 217

Hjemmelshaver
Sørkedalsveien 217 AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/Sørkedalsveien 217 AS	934796039	H0101		James Gray

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
9,10,11,12,13,14,
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sørkedalsveien 217 ligger i et veletablert boligområde på Røa. Her befinner man seg rett ved skog og mark samtidig som Røa, med sitt gode utvalg av forretninger og
nødvendige tjenester, ligger i nærområdet.
Kort vei til butikk i Ekraveien og Kiwi Bogstad). På Bogstad er også hurtigladere for el-biler og Circle K bensinstasjon. Ellers er det vel så kort vei til Røa sentrum med bl.a. kaféer, post -og bank i butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretninger, interiørbutikker, matbutikker, bibliotek, treningssenter, Sats Røa Trening og Bad og legesenter m.m.. Med T-bane kommer du raskt og enkelt til Oslo sentrum, og med buss til kjøpesenteret CC vest med et bredt utvalg butikker som dekker de fleste behov.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Varme

Boligen er elektrisk oppvarmet med panelovner, varmekabler i badegulv, 1 soverom, entré og kjøkken samt vedfyring i peisovn i stue.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	21.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 19.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260112
Addresse	Sørkedalsveien 217		
Postnr.	0754	Sted	OSLO
Selgers navn	James Gray		
Selgers navn	Jamie Marie Berg Gray		
Selgers navn	SØRKEDALSVEIEN 217 AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

12/26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

nesten 8 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

Initialer selger:
J G
J M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SP0000339500

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Reperasjon på varmekabel

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse av skadeneFakutura for arbeid på varmkabler i entre, badrommet og soverommet

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert en pumpestasjon for avløp siden huset ligger ca 3-4 meter under kommunale avløpsnett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud med beskrivelse av arbeid som ble gjennomført. Andre dokumenter ligger hos sameiet.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I følge styret av sameiet har det blirr gjennomført en kontroll av anlegget siden den ble installert i 2020.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Detaljene ligger hos sameiet av kontrollen, men pumpene fungerer som de skal.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Pumpekum - se over.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Huset ble malt i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud fra firma som gjennomførte arbeidet - videre dokumentasjon ligger hos sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble satt en ny dreningskum når pumpestasjon ble installert i 2020.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tilbud med beskrivelse av arbeid. Mer dokumentasjon ligger hos styret.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

2019:Rep: Varmekabel i badet, entre og soverom2020:- Ny vifte på bad- Skifte lys på kjøkken- Legge stikk i stue over på annen kursReperasjon: varmekabel i kjøkken.El-bil ladere installert i alle garasjene (gjort av sameiet)2023:Lamper

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for el-bil laderneFaktura og dokumentasjon for arbeidet i 2020Faktura og dokumentasjon for arbeidet i 2023Faktura (2) for varmekabler, og beskrivelse av skade som måtte repareres

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny vifte i badet i 2020 - se punkt 22 over

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakutura med dokumentasjon

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

El-bil ladere ble installert i 2020

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura videre dokumentasjon ligger hos sameiet.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til 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?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I følge den tidligere eieren, er det reguleringsplaner om at det skal bygges ny gang og sykkel vei. Utkjørsel vil bli knyttet sammen med Sørkedalsveien 215 og eksisterende utkjørsel stengt. Ny gang og sykkel vei vil plasseres ca 2-3 meter inn mot vårt hus

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 19.10.2026

Signert av *James Gray*

Signert av *Jamie Marie Berg Gray*

Initialer selger:
J G
J M

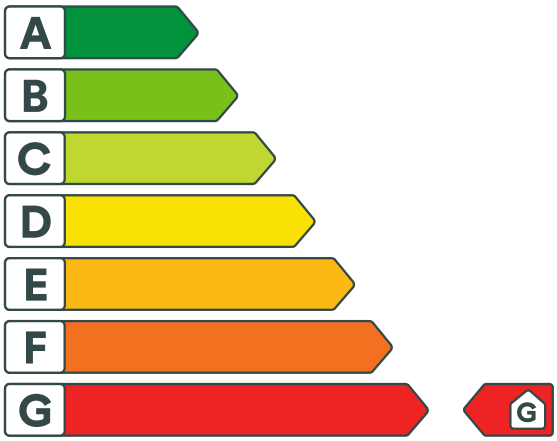
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO**	
Dato for energimerking **06.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-380946**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80063954**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **1177**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1935**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **424,56**

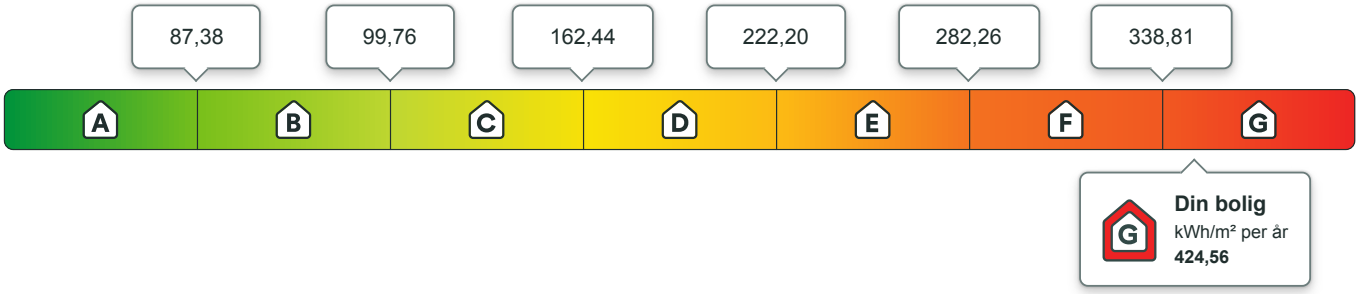
Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
32 134,98	**424,56**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

PRIVATMEGLEREN

Alexander Storbråten Galankin

Oppdragsnr.	Vår dato
328260112	02.11.2026

Salg av aksjebrev i SØRKEDALSVEIEN 217 AS

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger: / Følgende eiendom er solgt, og i forbindelse med oppgjøret trenger vi opplysninger:

Adresse:	Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO
Hjemmelshaver(e):	William James Andrew GrayJamie Marie Berg Gray SØRKEDALSVEIEN 217 AS
Eiendom:	gnr. 27, bnr. 1177 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlig felleskostnad
- Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, ber vi vennligst om å få tilsendt beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode
- Aksjelagets vedtekter og husordensregler
- Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold aksjelaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser aksjeeier måtte ha til aksjelaget, og vi tar kontakt med Dem når aksjene er solgt, for styrets godkjenning av ny aksjeeier dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Driv

Kaoutar El Malmi
Markedsansvarlig / Backoffice

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: 27/1177/0/0 i Oslo
Adresse: Sørkedalsveien 217, 0754 Oslo – bolig H0101
Onr. 328260112

Informasjon

Aksjebrevnummer:	Aksjer 9–16 (8 stk.)	Pålydende kr	500 per aksje 4 000 totalt [1]
Partialobl	Nummer ikke oppgitt [1]	Pålydende kr	25 000 [1]
Aksjeeier:	William James Andrew Gray og Jamie Marie Berg Gray		
Besitter av adk.dok	Forretningsfører Alexander Storbråten Galankin oppbevarer originalene.		
Noterte heftelser m/prioritet:	Ifølge aksjebok 02.10.2024: 1. prioritet Danske Bank, kr 3 000 000. 2. prioritet Statens pensjonskasse, ubegrenset. Oppdatert heftelsesbekreftelse må innhentes.		

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd	3 530 [2]	Utestående :	0	pr.	04.11.2026
Felleskostnader inkluderer	Felles strøm/nettleie, bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift/vedlikehold, regnskap/bankgebyrer og betjening av felleslån. Se [2].				

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	Ca. 213*
	avdrag	Kr	Ca. 579*
	og driftsutgifter	Kr	Ca. 2 738*

*Beregnet fra DNB-termin 01.12.2026, fordelt på fire boliger og avrundet til hele kr. Bankgebyr inngår i driftsdelen. Se [2].

Andel felles gjeld kr.	27 018,26 [2]	pr	04.11.2026
Långiver / lånenr.	DNB Bank ASA / 1636.21.46600		
Lånets totale saldo	108 073,04	pr	04.11.2026 [2]
Lånetype	Annuitetslån, flytende rente	Antall terminer årlig :	12
Årlig rentesats	9,60 % nominell (11,53 % effektiv), per 04.11.2026		
Dato siste termin	01.03.2030, etter gjeldende nedbetalingsplan [2]		
Andel formue kr.	11 623,89 [3]	pr	31.12.2025
Ligningsverdi år	2025: Ikke spesifisert for boligen i årsregnskapet. Se [3].		

Andel fradr.berettigede utgifter kr.	Ikke spesifisert [3]	Er ev. fellesobligasjon tinglyst?	Se [4]
Aksjelaget er forsikret i	If Skadeforsikring NUF	Polisenr	SP339500.15.1 [5]
Avtalen er videreført og betalt for 2026/2027, bekreftet av forretningsfører [5].		Forfall: Se [5]	Betalt: Ja [5]

PRIVATMEGLEREN

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen nye vedtak om arbeider, økte felleskostnader eller fellesgjeld. Protokoll 23.06.2026 omtaler service på kloakkpumper, grus og vurdering av maling i oppgang/kjeller, uten vedtatt vesentlig kostnadsøkning.

Vedtak 26.08.2026 gir H0101 eksklusiv bruksrett til grønt hageareal på vedlagt kart. Bruksretten følger leiligheten; vedlikehold påhviler brukeren. Se [6].

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen nye varsler opplyst per 04.11.2026. Mappen inneholder historiske varsler om Småhusplanen og midlertidig forbud mot tiltak fra 2022/2023. Megler kontrollerer gjeldende planstatus.

Praktiserer aksjelaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Ja, mulig, men har ikke vært praktisert.
Praktiseres det forkjøpsrett for aksjelagets medlemmer?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	Ikke aktuelt
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja, forhåndssamtykke, vedtektene § 4.
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja, tillatt
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	H0101: Garasjen helt til høyre og oppstillingsplass utenfor garasjen.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Medlemsgebyr	Kr	0
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Noteringsgebyr	Kr	0
Transportgebyr	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		Ikke aktuelt – ingen gebyrer.

Styreleder i aksjelaget

Navn:	Alexander Storbråten Galankin
Adresse:	Sørkedalsveien 217, 0754 Oslo
Telefon:	47 30 40 76
Fax:	Ikke oppgitt
E-post:	agalankin@hotmail.com

Send svar til: **kaoutar.el.malmi@privatmegleren.no**

Dato og sted: 04.11.2026 / Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift

A. S. Galankin

PRIVATMEGLEREN

Merknader til opplysningsskjemaet

Sørkedalsveien 217 AS Oppdrag 328260112

Opplysninger oppdatert 04.11.2026 med bekreftelser fra forretningsfører Alexander Storbråten Galankin og DNBs låneoversikt. Beløp gjelder hele Gray-leiligheten, ikke hver av de to eierne.

1 Aksjer og adkomstdokumenter

Forretningsfører bekrefter at aksjeboken er gjeldende: aksjer 9–16, åtte aksjer à kr 500, samlet kr 4 000. Panteobligasjon er kr 25 000 med borett til leilighet i 1. etasje, H0101. Forretningsfører oppbevarer aksjebrev og partialobligasjon. Partialobligasjonens nummer er ikke oppgitt i underlaget.

2 Felleskostnader og lån

Felleskostnadene er kr 3 530 per måned, og Gray har ingen restanse per 04.11.2026, bekreftet av forretningsfører. DNBs oversikt 04.11.2026 kl. 12:20 viser lånesaldo kr 108 073,04, nominell rente 9,60 %, effektiv rente 11,53 %, 12 terminer per år og planlagt innfrielse 01.03.2030. Med fordelingen på fire boliger i regnskapsunderlaget er andelen kr 27 018,26. Lånet er et annuitetslån med flytende rente og løpende avdrag. Neste termin 01.12.2026 er kr 3 238,00: avdrag kr 2 315,26, renter kr 852,74 og bankgebyr kr 70,00. En firedel av hele terminbeløpet er kr 809,50. Fordelingen i skjemaet bygger på denne terminen; driftsdelen er restbeløpet av kr 3 530 og inkluderer bankgebyret. Rente- og avdragsdelen vil endres mellom terminer. Individuell nedbetaling er mulig, men har ikke vært praktisert.

3 Formue og skatteopplysninger

Regnearket for 2025 viser bankmidler kr 46 495,56, fordelt med kr 11 623,89 per bolig, og driftskostnader kr 173 907,50, fordelt med kr 43 476,88 per bolig. Dette er regnskapsfordelinger. Verken regnearket eller årsregnskapet med noter oppgir Gray-leilighetens skattemessige formuesverdi eller innrapporterte fradragsberettigede utgifter. Disse feltene er derfor ikke tallfestet; megler må innhente skatteopplysninger/årsoppgave for eierne. Driftskostnadsbeløpet er ikke dokumentert som et personlig skattefradrag.

4 Tinglyst sikkerhet

Grunnboksutskrift 22.03.2023 viser DNB-pant kr 1 000 000, tinglyst 10.07.2020, dokument 2020/2734527-1/200, samt eldre obligasjoner. Pantebeløpet er sikkerhetsrammen, ikke restgjelden. Noterte heftelser på aksjene er hentet fra aksjeboken 02.10.2024. Megler innhenter oppdaterte heftelsesopplysninger og avklarer partialobligasjonens nummer/tilknytning.

5 Forsikring

Forretningsfører bekrefter at If-avtalen er videreført og betalt for 2026/2027. Polisenummer SP339500.15.1 er hentet fra forsikringsbilaget for 2025/2026. Siste forsikringsbevis dokumenterer gjeldende avtaleversjon, forfallsdato og dekning; konkrete betalings-/forfallsdatoer for 2026/2027 er ikke oppgitt.

6 Hage og øvrige opplysninger

Forretningsfører bekrefter bolig H0101, garasjen helt til høyre og oppstillingsplass utenfor garasjen. Signert vedtak 26.08.2026 gir H0101 bruksrett til grønt areal på kartet. Bruksretten følger leiligheten og kan ikke selges separat. Arealet er fortsatt felles eiendom. Brukeren vedlikeholder arealet, og felles adkomst og manøvreringsareal skal holdes fritt.

7 Øvrige bekreftelser

Det er ingen forkjøpsrett. Ny kjøper krever forhåndssamtykke etter vedtektene § 4. Dyrehold er tillatt. Alle gebyrer fra Sørkedalsveien 217 AS er kr 0. Det foreligger ingen særskilt avtale om eiernes ansvar ved andre eieres mislighold. Forretningsfører opplyser at budsjett 2026 og separat årsberetning ikke foreligger, og at det ikke er kommet nye arbeider, kostnadsøkninger eller nabovarsler utover dokumentene i mappen.

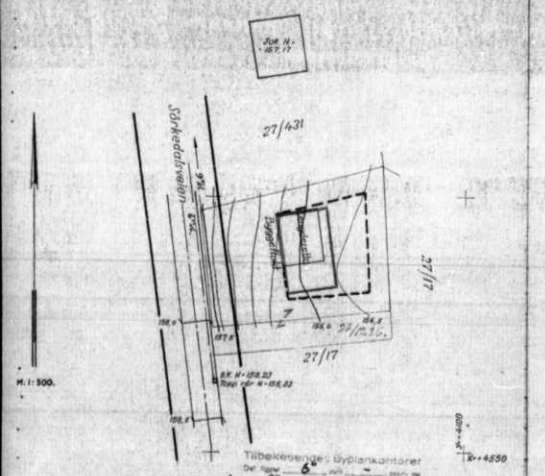
Vedlegg ved oversendelse: Signert årsregnskap med noter 2025, generalforsamlingsprotokoll 23.06.2026, aksjebok Gray, vedtekter og husordensregler, gjeldende lånevilkår/nedbetalingsplan, siste forsikringsbevis og signert hagevedtak 26.08.2026 med kart.

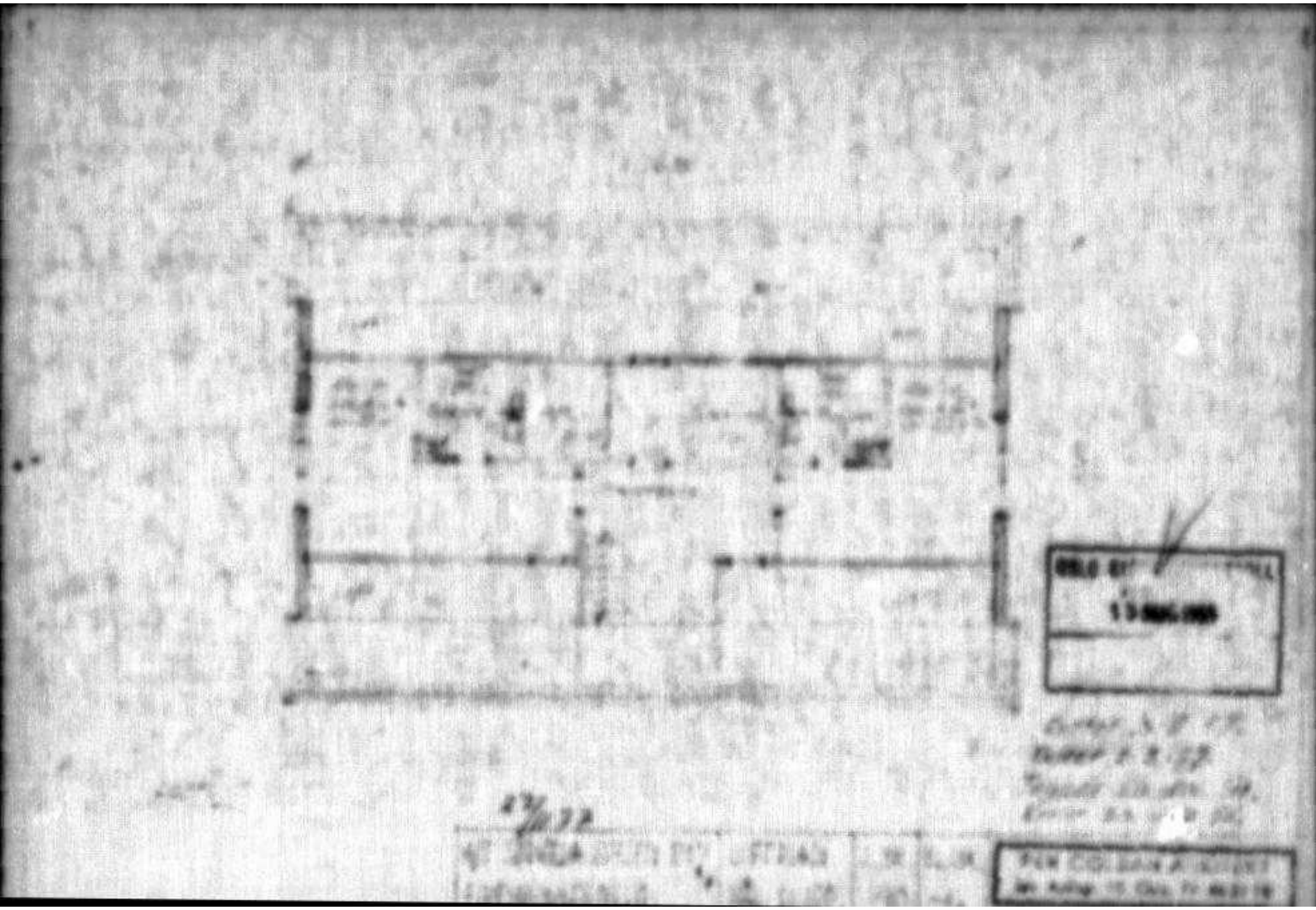
SITUASJONSKART OVER:

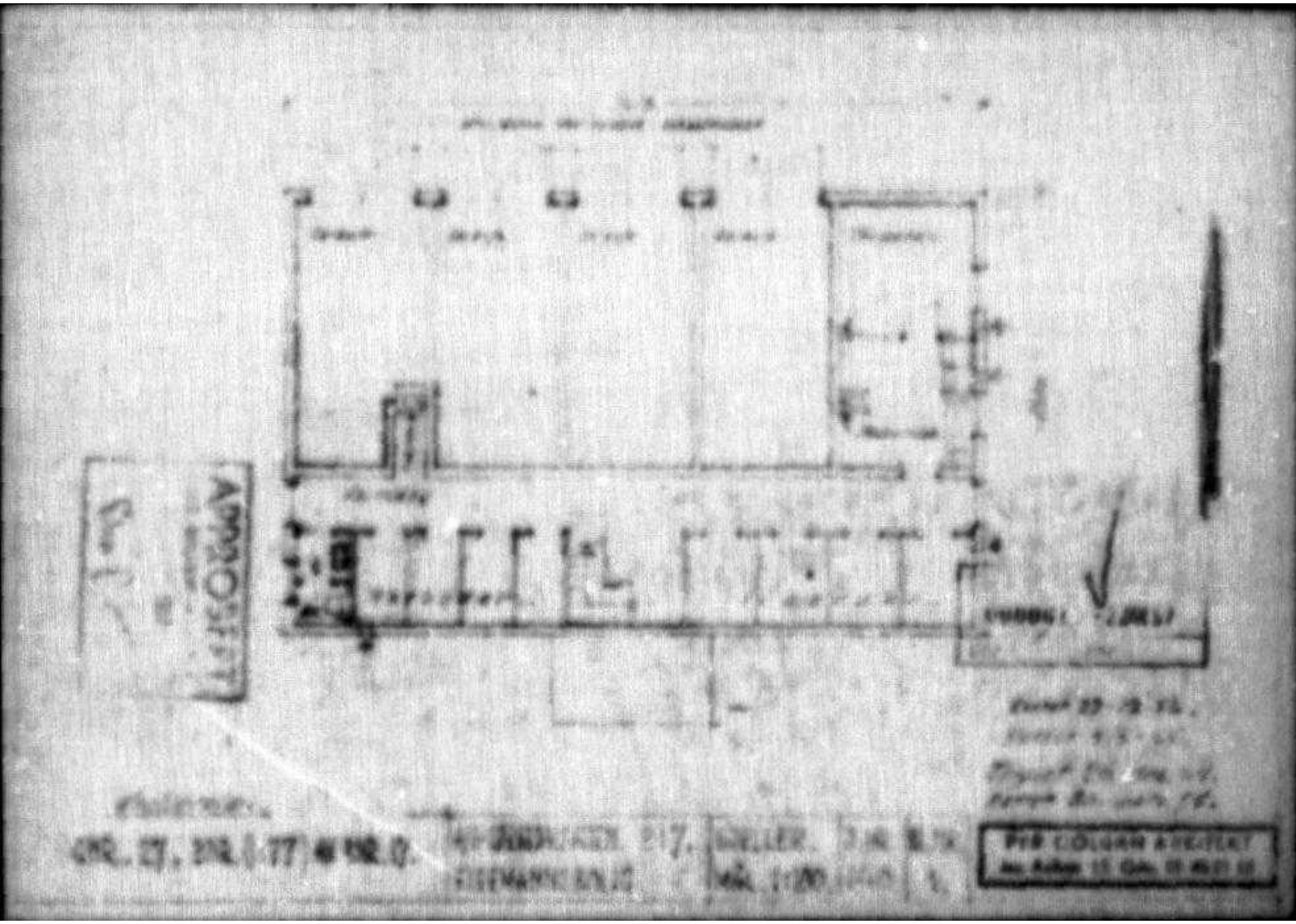
OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
INNGANG: TRONDHEIMSVEIEN 1 – TELEFON HYTTEN – LINJE 888

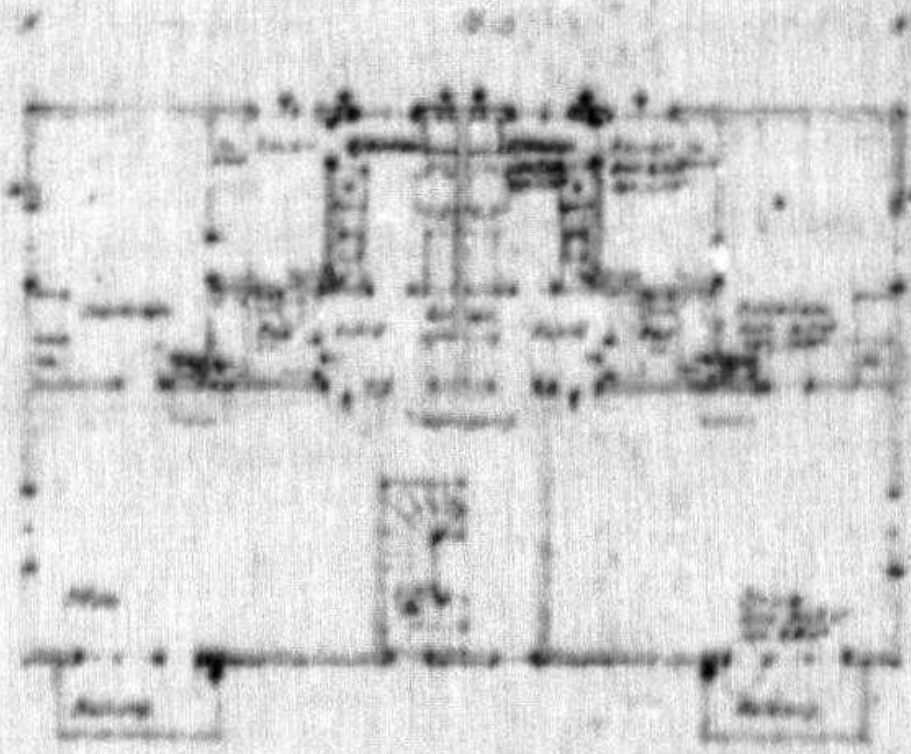
GNR. 27 BNR. (177) PARSELL
TOMT: 27 14 Sørkedalsveien
AREAL: 940.7 m²
AV BNR. 17
DISTRIKT:
KARTBLAD: NY. F.6
M.m. 728 93/54
LØPENR. 3886
SAK NR. Instr. 15/6-54
VEDTEKTER:

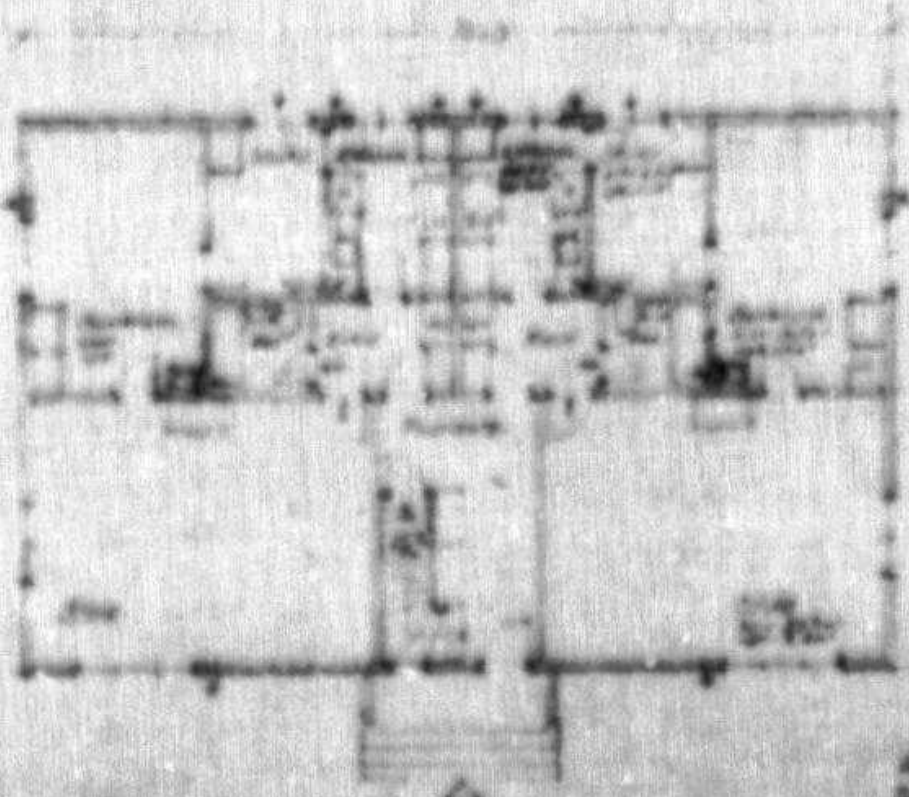
OPPMÅLINGSVESENET		
Dep. o. R. Ex.	Trans.	Kontr.
av Mellerud	A. Br.	Vidt

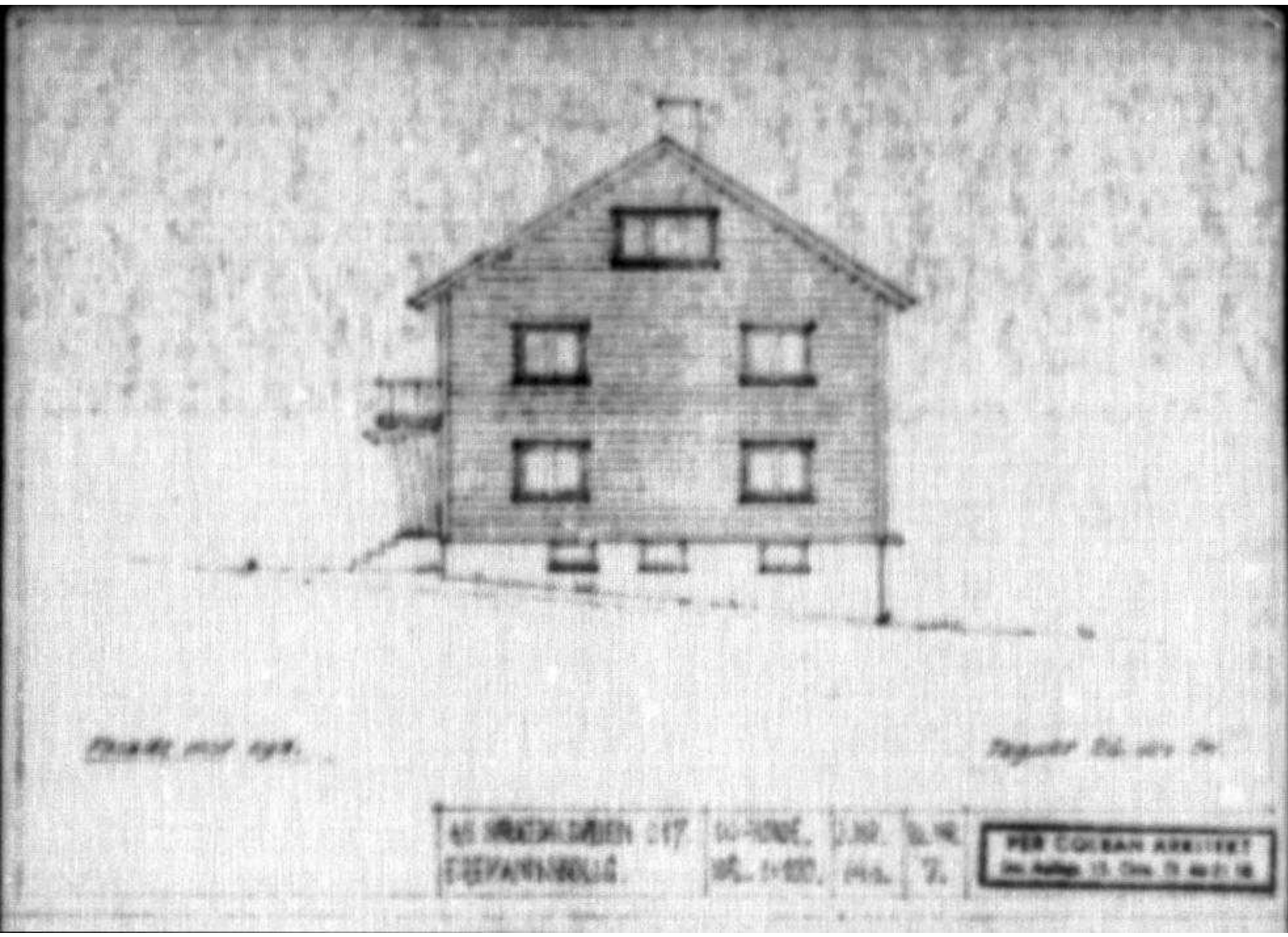

Sørkedalsveien
27/431
27/17
27/14
Bygningsfløy
Bygningsfløy
Terrasse
Garasje
Kjeller
Kjeller
Kjeller

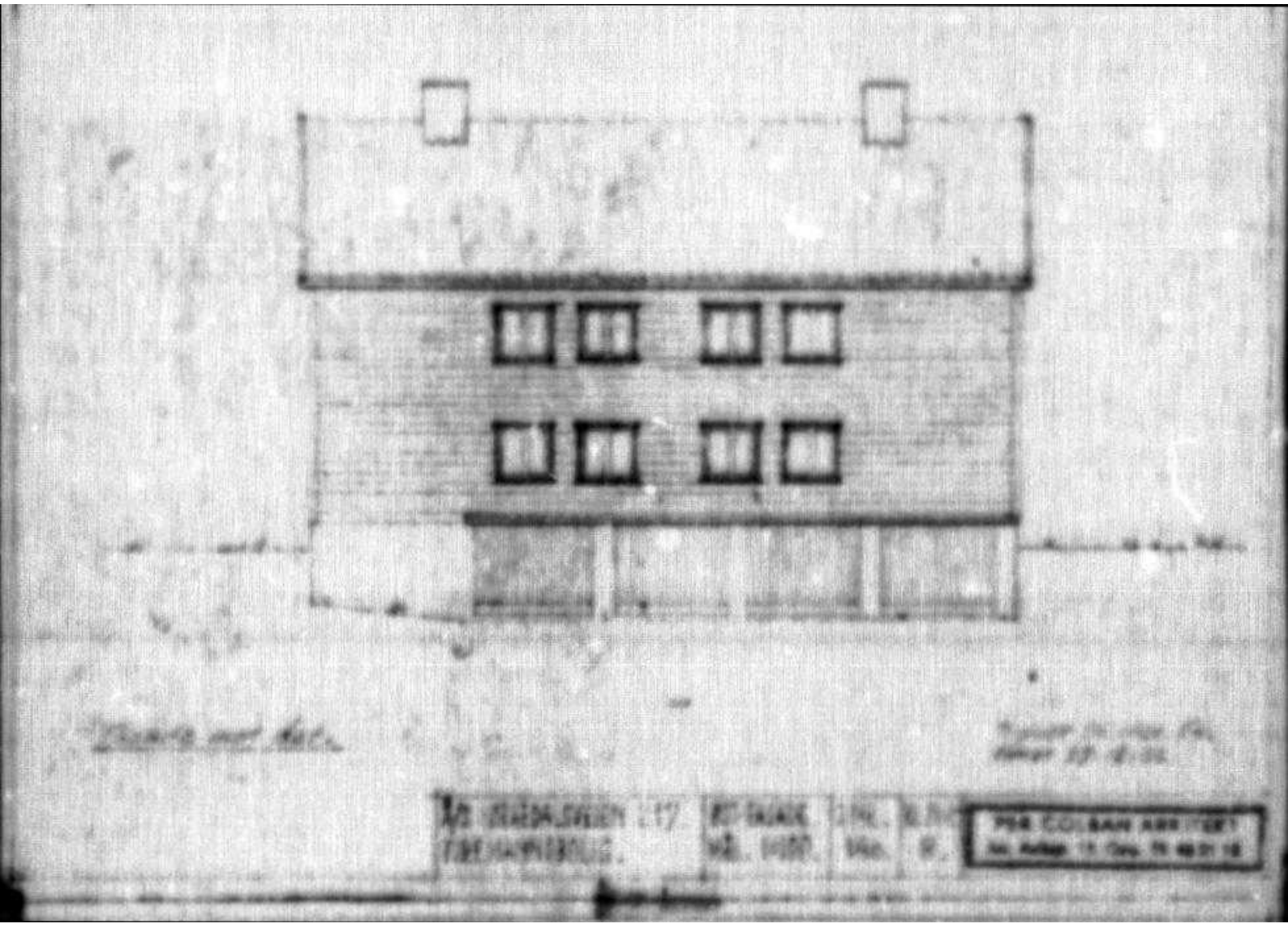


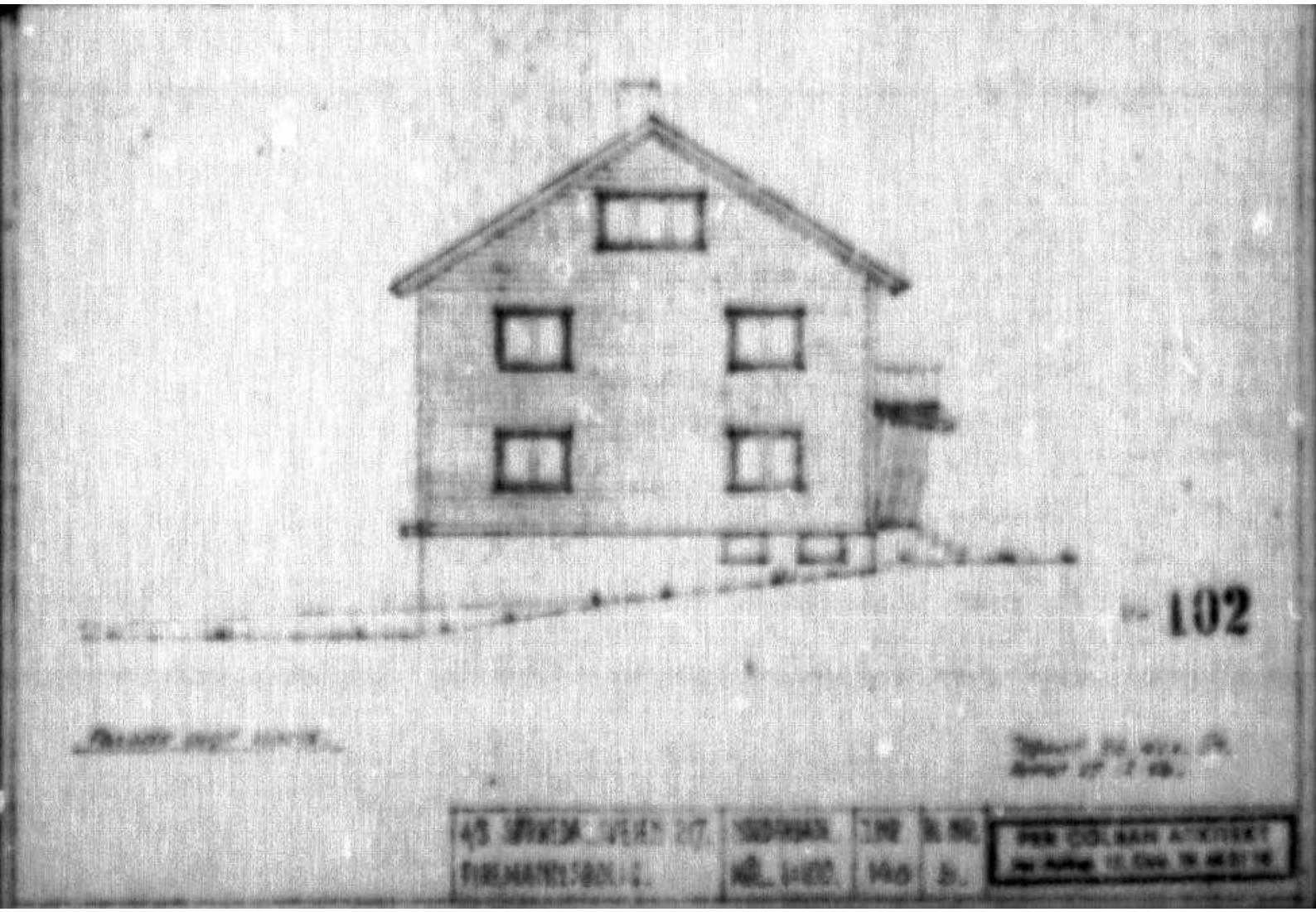




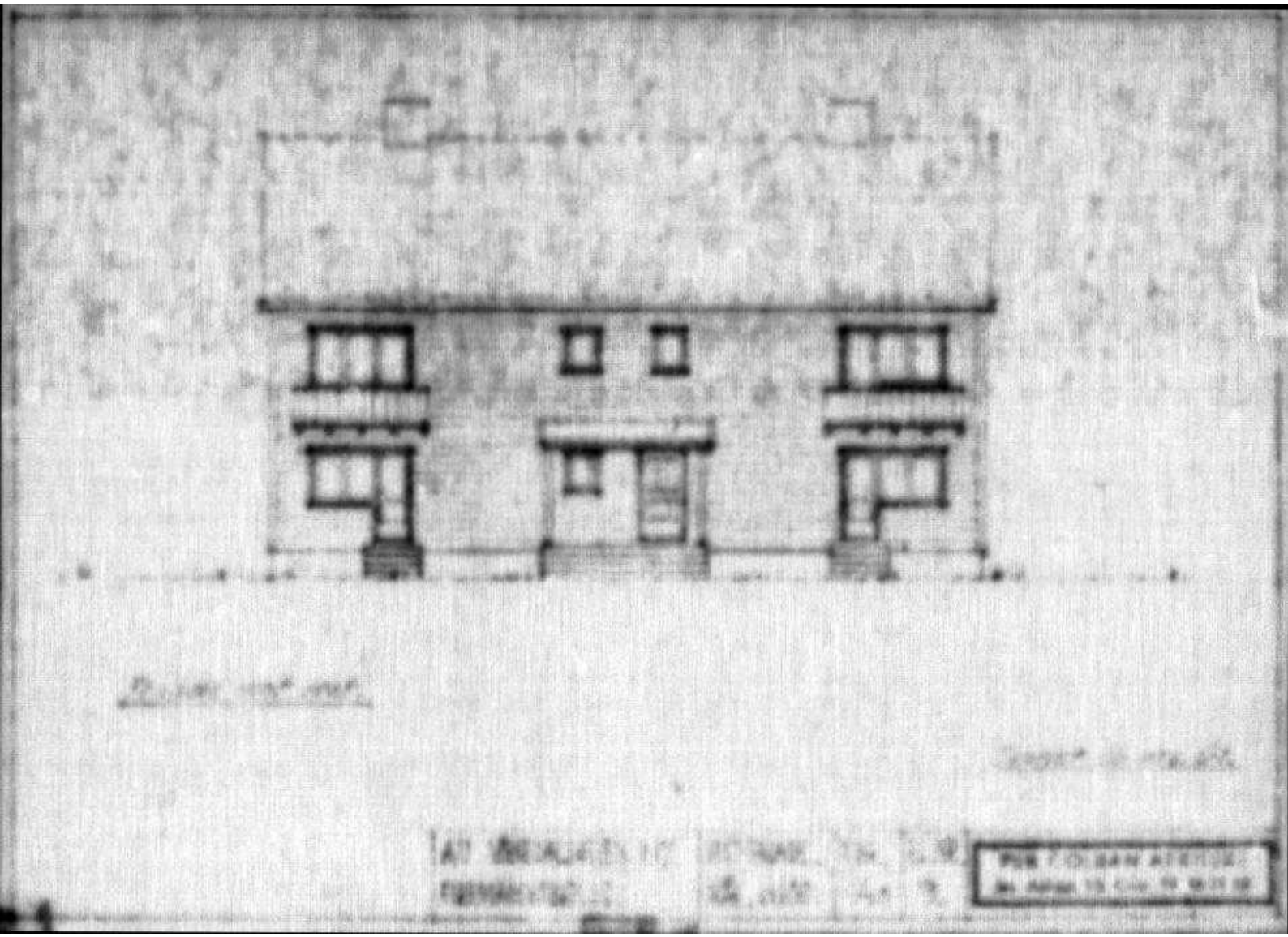


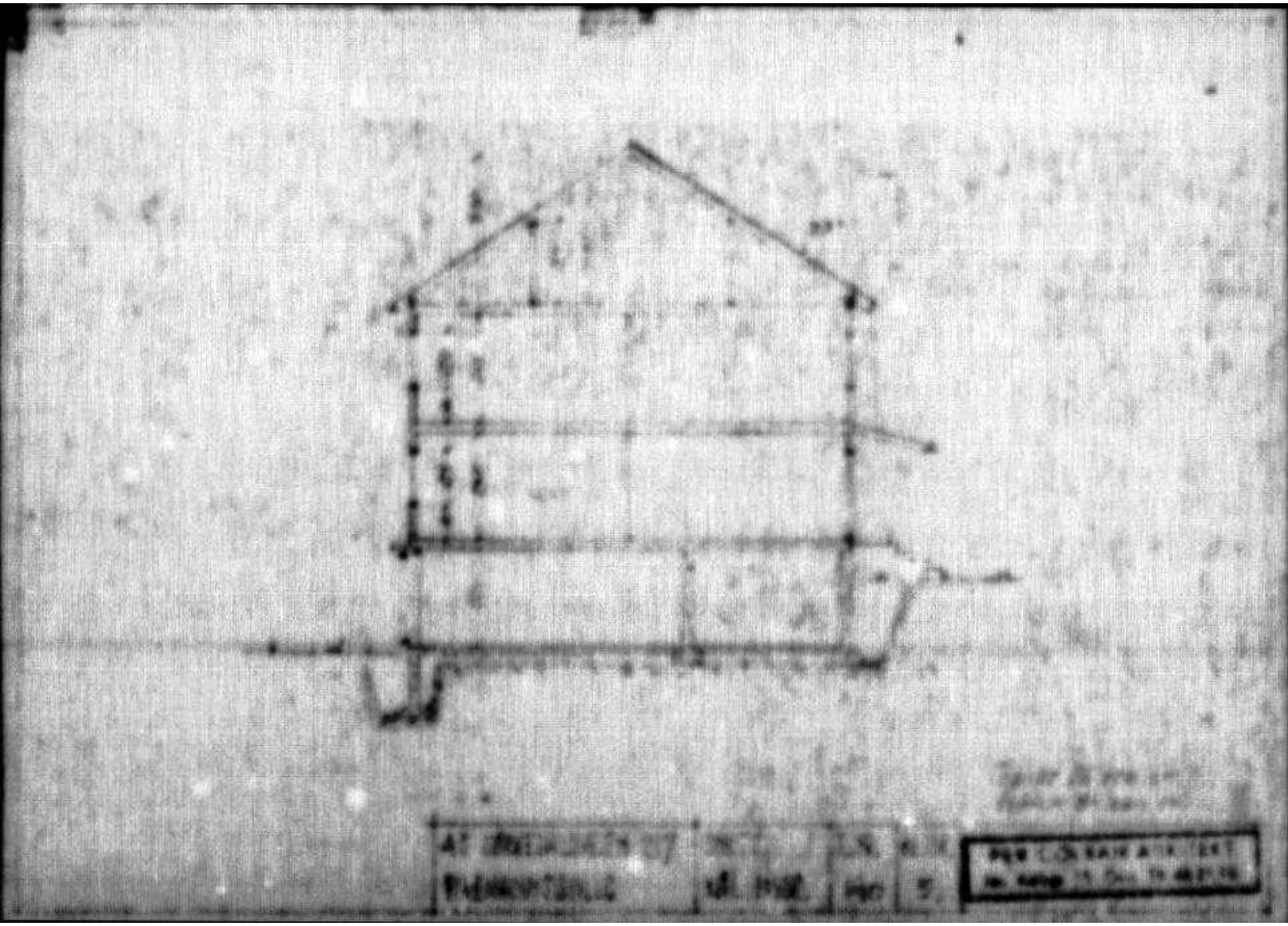






102



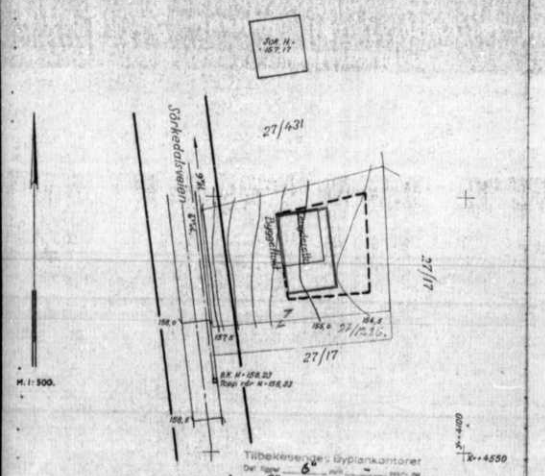


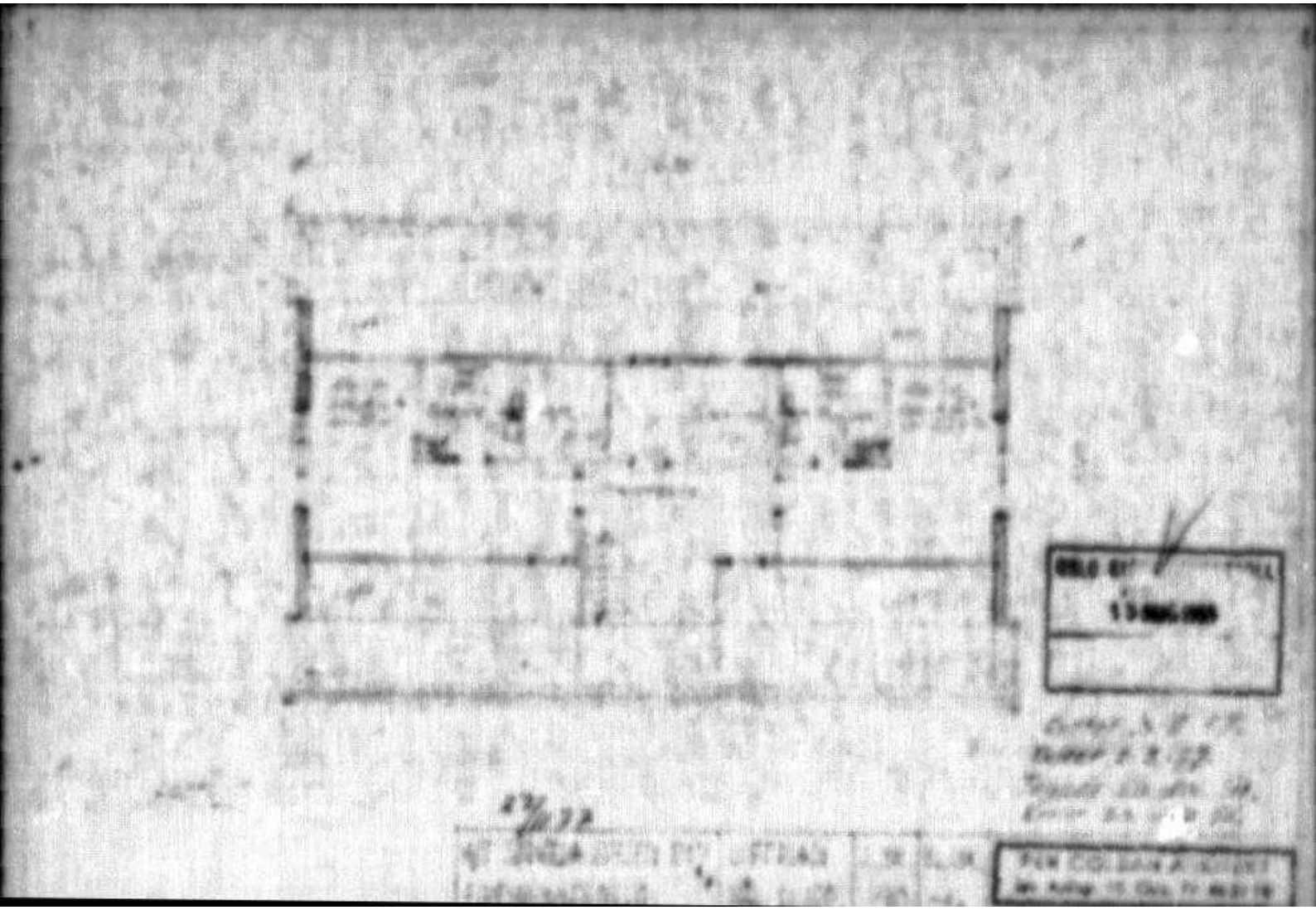
SITUASJONSKART OVER:

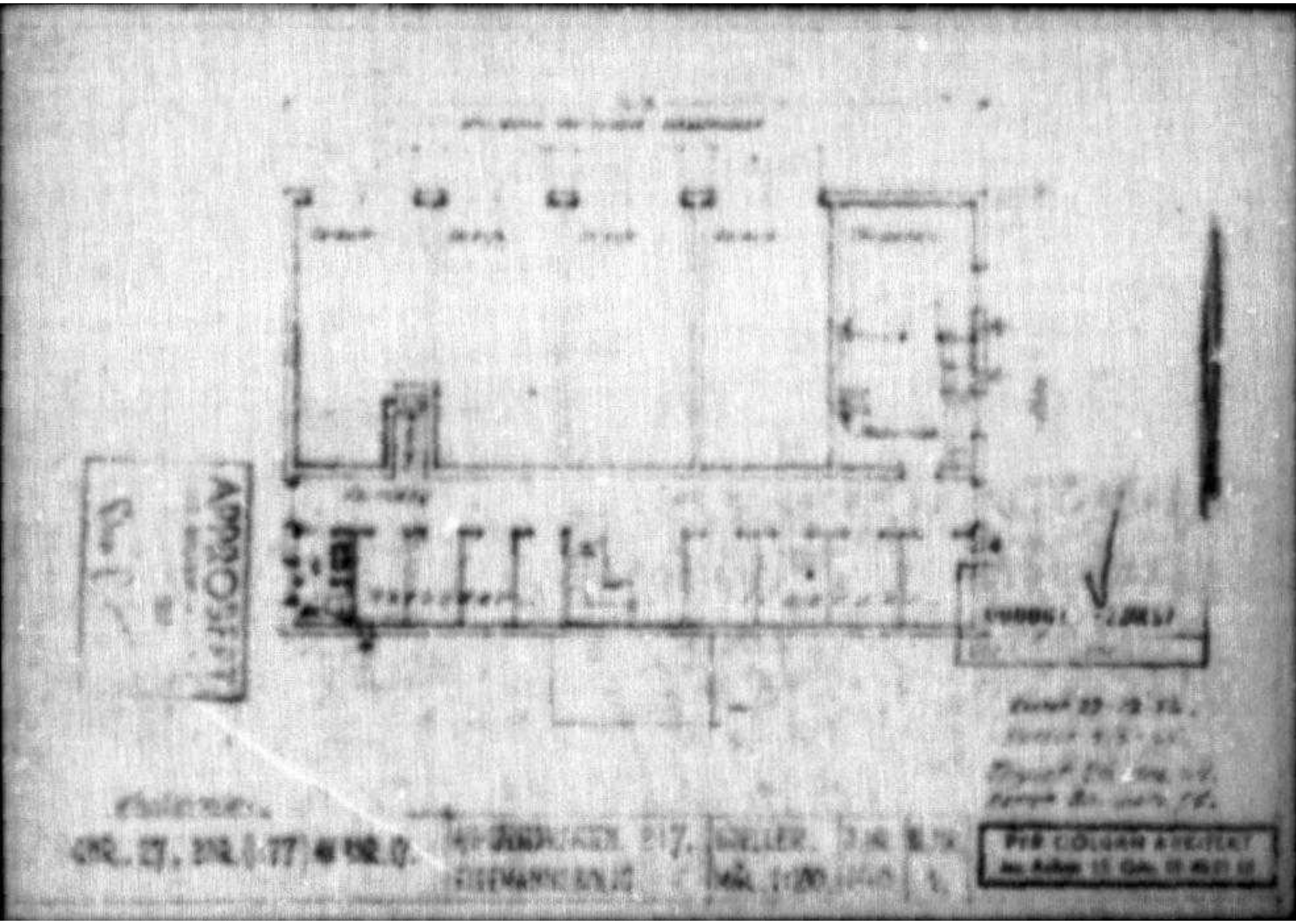
OSLO KOMMUNE
REGULERINGSVESENET
INNGANG: TRONDHEIMSVEIEN 1 – TELEFON HYTTEN – LINJE 888

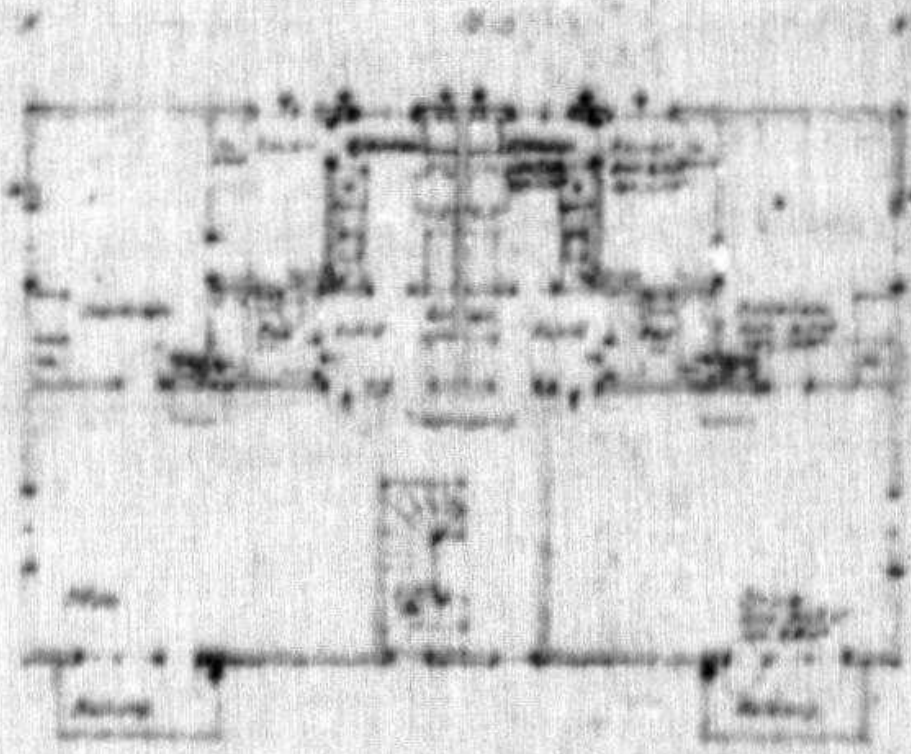
GNR. 27 BNR. (177) PARSELL
TOMT: 27 14 Sørkedalsveien
AREAL: 940.7 m²
AV BNR. 17
DISTRIKT:
KARTBLAD: NY. F.6
M.m. 728 93/54
LØPENR. 3886
SAK NR. Instr. 15/6-54
VEDTEKTER:

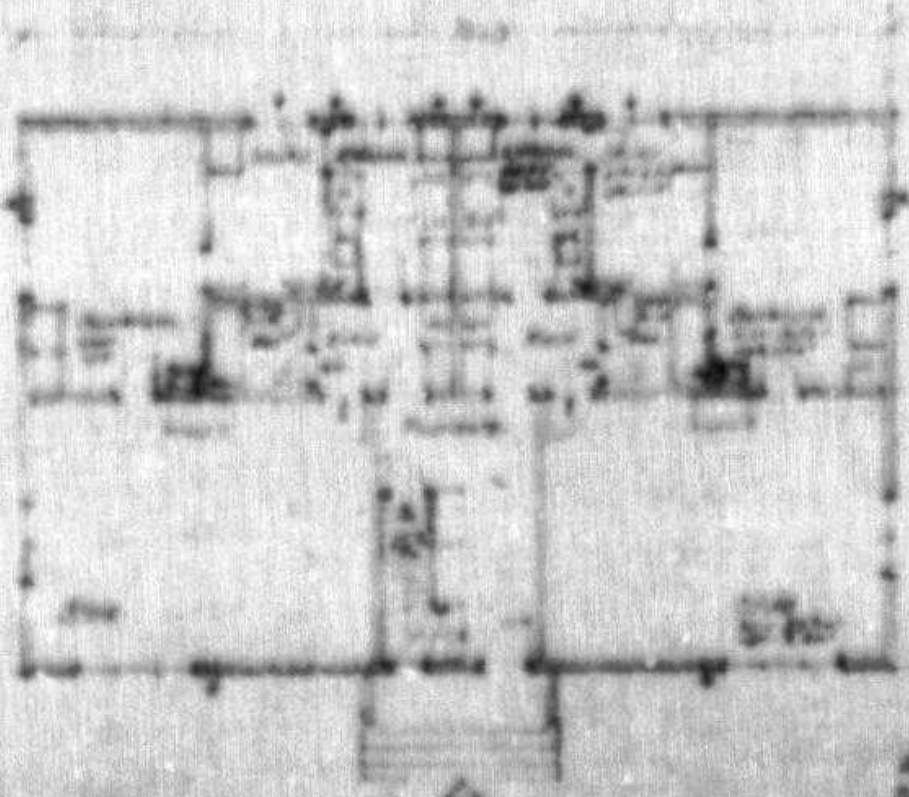
OPPMÅLINGSVESENET		
Dep. o. R. Ex.	Trans.	Kontr.
av Mellerud	A. Br.	Vidt

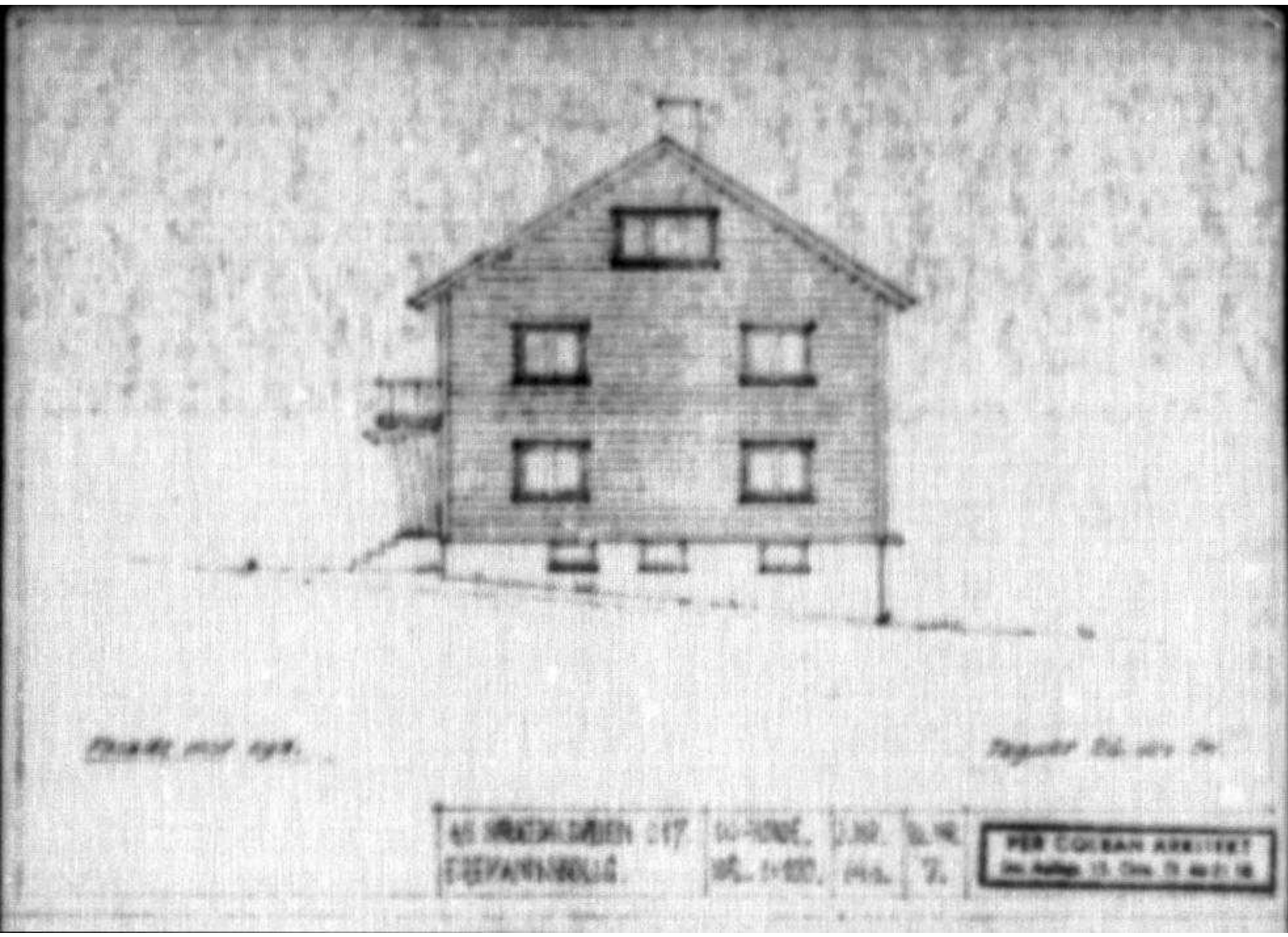

Sørkedalsveien
27/431
27/17
27/14
Bygningsfløy
Bygningsfløy
Terrasse
Garasje
Kjeller
Kjeller
Kjeller

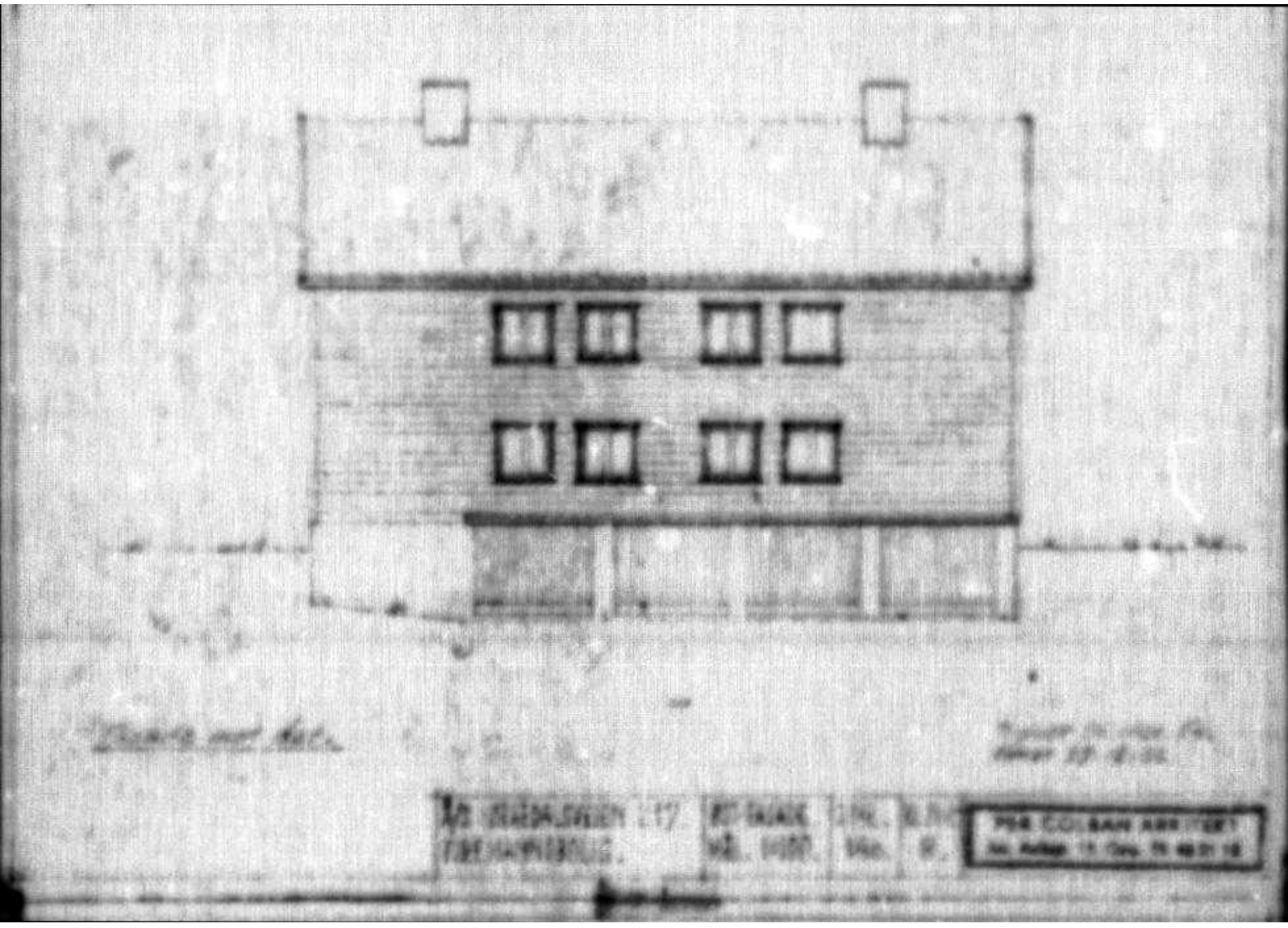


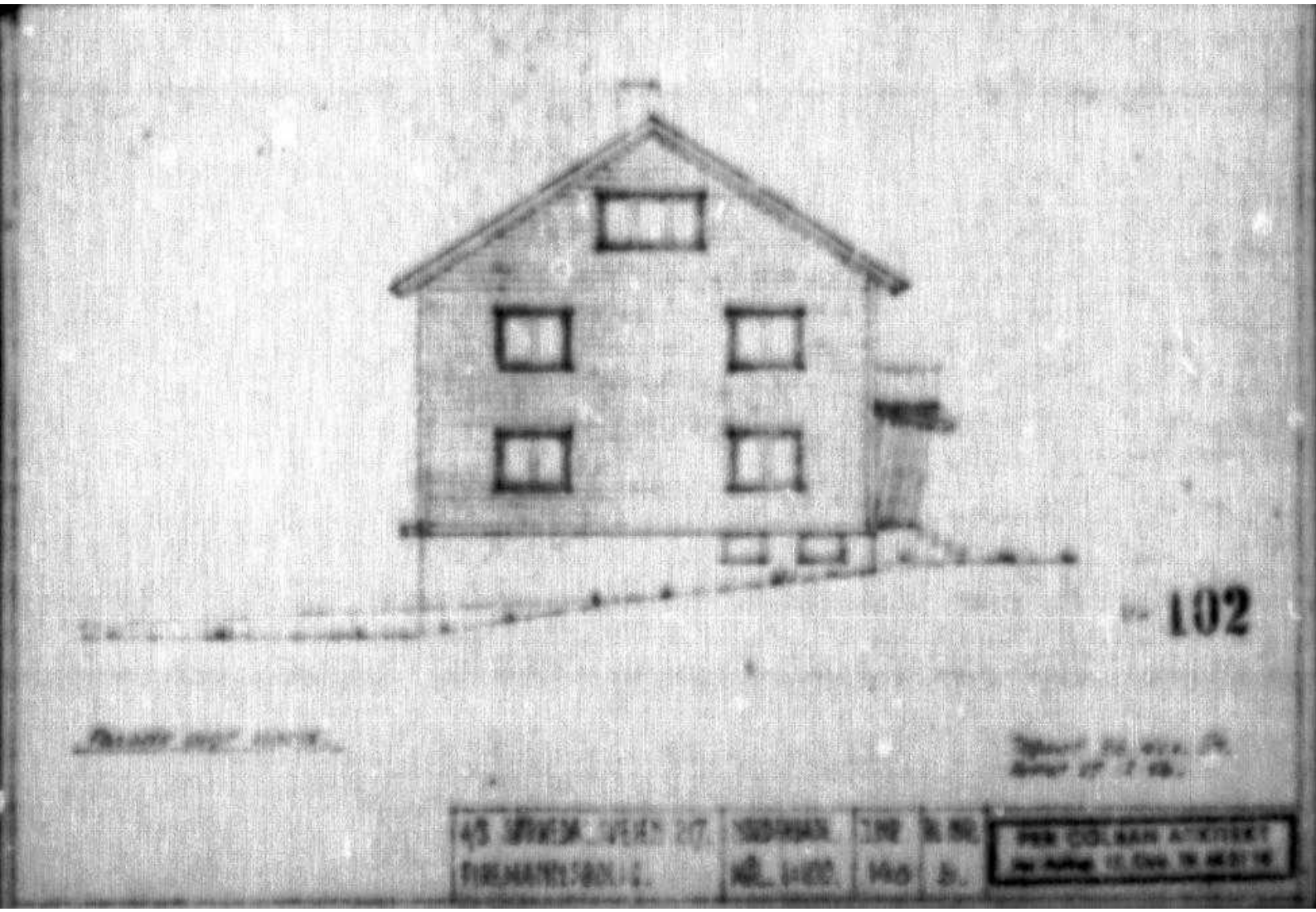




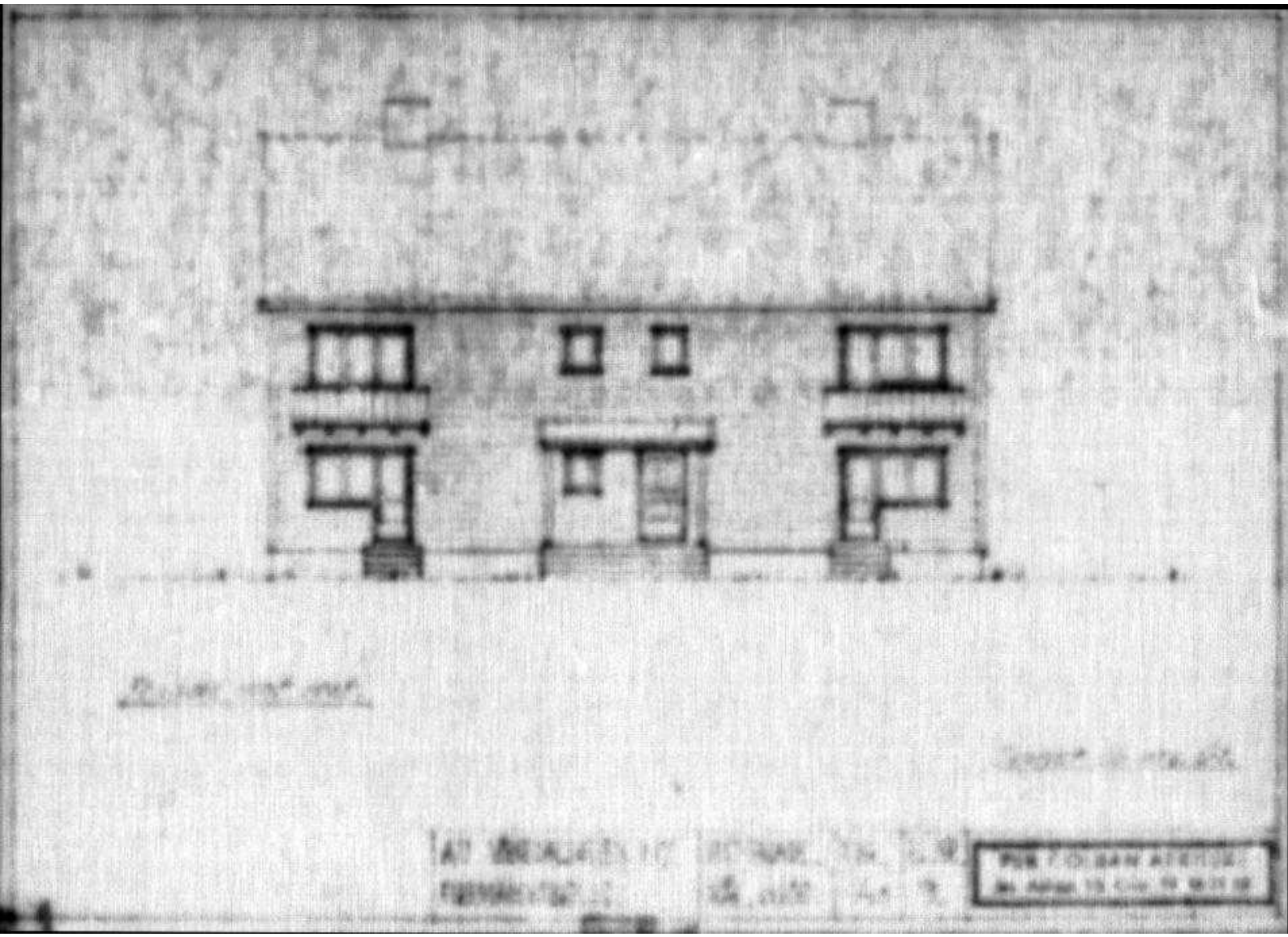


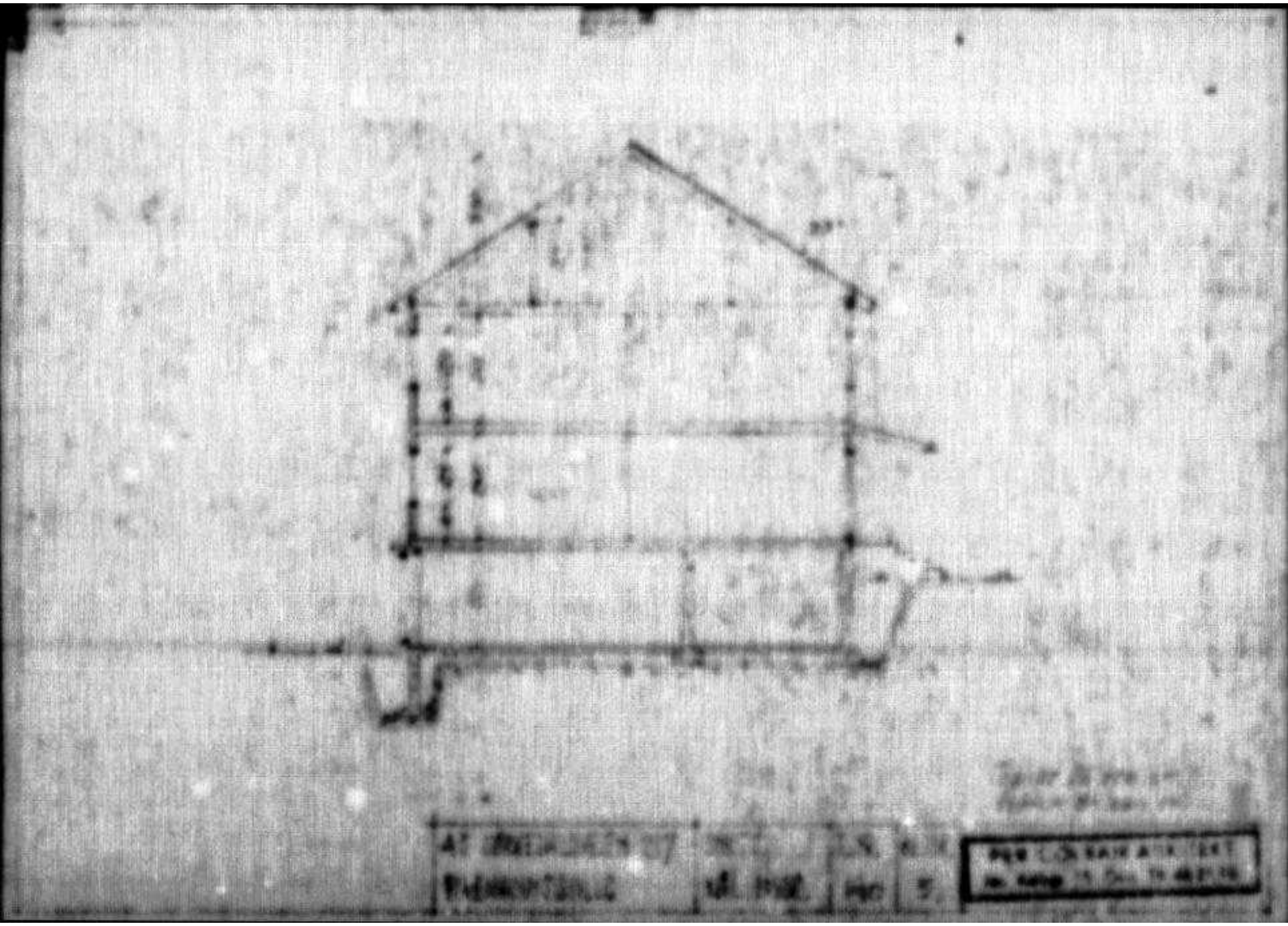






102





OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	027/1177 Sørkedalsveien 217	Journalnr. 97/030944 SB
Arbeidets og bygningens art	INNVENDIGE FORANDRINGER	Innlevert 30,05,97
Byggherre	Schulz, Gorm, Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO	
Anmelder	Fandler, Jochen ark., Boks 182, 1344 HASLUM	

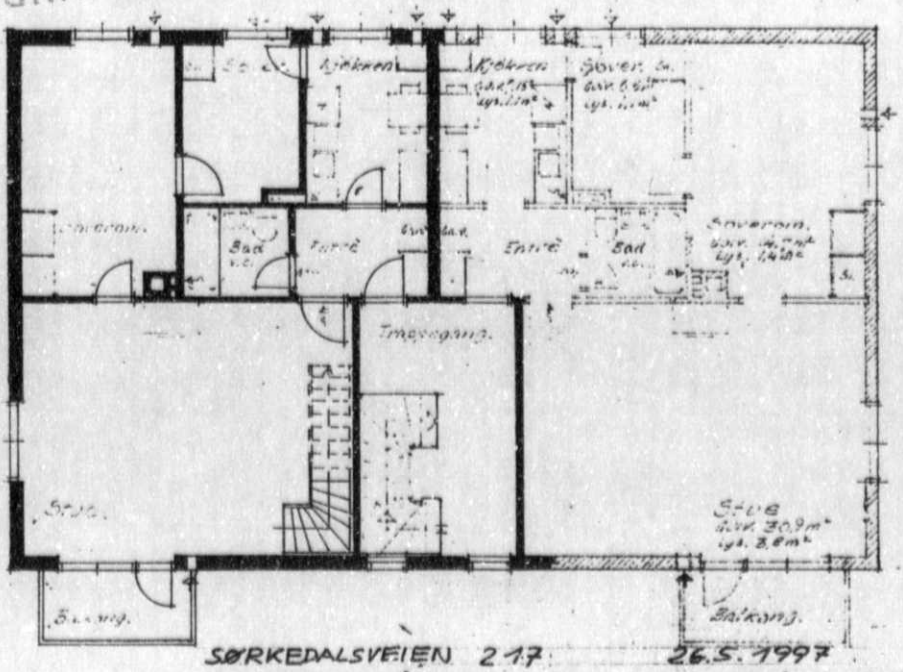
~~1~~	U	16		31		46		61		76		91									
~~2~~	U	17		32		47		62		77		92									
~~3~~	U	18		33		48		63		78		93									
4		19		34		49		64		79		94									
5		20		35		50		65		80		95									
6		21		36		51		66		81		96									
7		22		37		52		67		82		97									
8		23		38		53		68		83		98									
9		24		39		54		69		84		99									
10		25		40		55		70		85		100									
11		26		41		56		11		86											
12		27		42		57		72		87											
13		28		43		58		73		88											
14		29		44		59		74		89											
15		30		45		60		75		90											

Meldt GAB 1/7-97

IGANGSETTINGSTILLATELSE
GITT 22/8-97

for hele arbeidet. K.L.S.

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



MOTTATT
30. MAI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Oslo

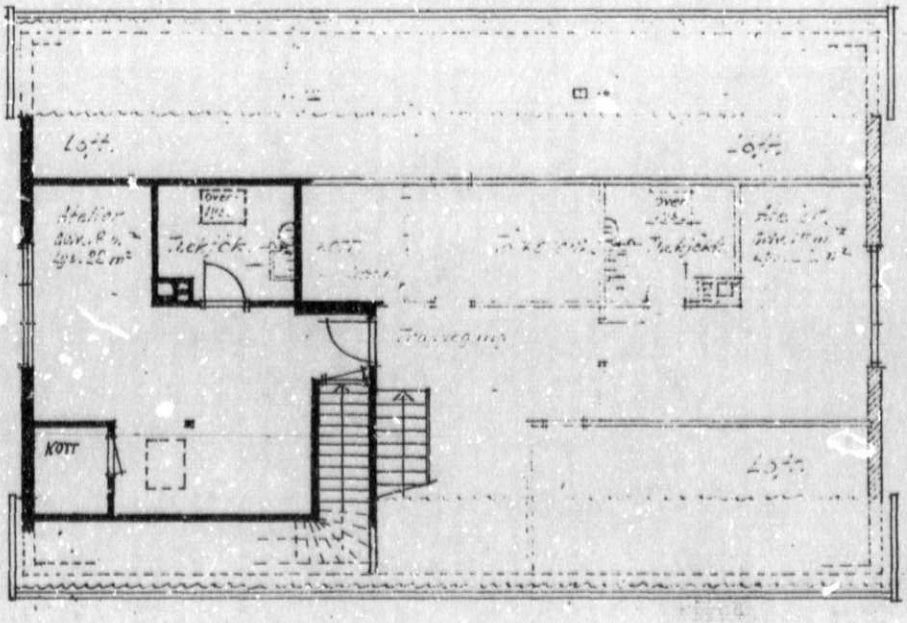
Rettet 2-3-57.
Rettet 27-12-56.
Tegnet 26. mai. 57.
Sortet 30. mai 57.

SØRKEDALSVEIEN 217 26.5.1997
INNV. FORANDRINGER, PLAN 3.ETG FREMTIDIG, 1:100
ARKITEKT JOCHEN FANDLER · BOKS 182 · 1364 HASLUM

2den etasje.

A/S SØRKEDALSVEIEN 217	2DEN ETASJE	T.NR	BL.NR.	PER COLBAN ARKITEKT
FREMMANDSVIS	MÅL: 1:100	140	5.	Jac. Aallsgt 15, Oslo. Tlf 46 21 19

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X



MOTTATT
30. MAI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rettet 13.2.57.
Rettet 2.3.57.
Tegnet 26 dec. 56.
Rettet 30. mars 56.

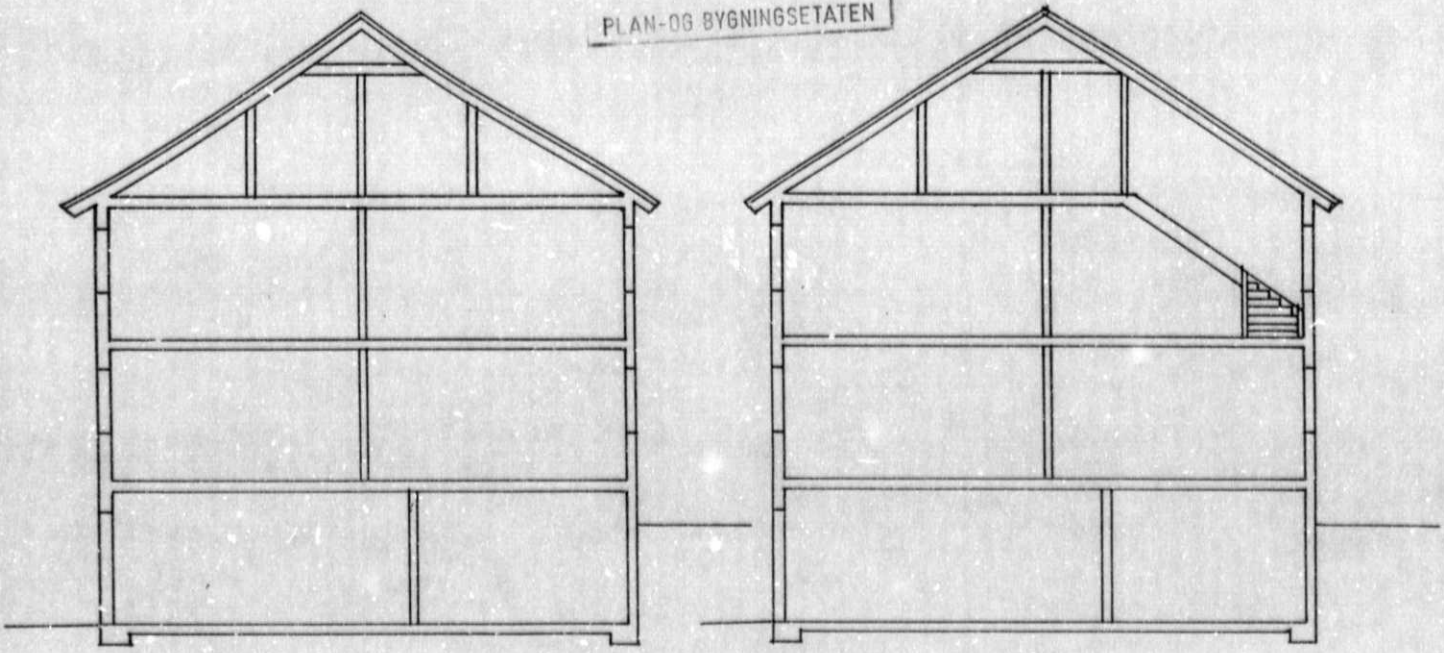
SØRKEDALSVEIEN 217 26.5.1997
INNV. FORANDRINGER, PLAN 4. ETG. FREMTIDIG, 1:100
ARKITEKT JOCHEN FANDLER BOKS 182-1344 HASLUM

Loft.

2

A/S SØRKEDALSVEIEN 217	LOFTPLAN	NR.	PL NR.	PER COLBAN ARKITEKT
EIERMANNSBOLIG.	MÅL. 1:100	140	4	Jos. Aalstad 15, Oslo, Tlf 46 21 18

MOTTATT
30. MAI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



SNITT, NÅVÆRENDE

SNITT, FREMTIDIG

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

SØRKEDALSVEIEN 217
INNV. FORANDRINGER
SNITT, SCALA 1:100, 26.5.1997
ARKITEKT JOCHEN FANDLER
BOKS 182. 1344 HASLUM

Anlegg i h.t. bygningslovens § 63 og 123. 0

Anlegg i h.t. bygningslovens § 132.5. 0

Kjellerinnredning til varig opphold, § 105. 0

Tilfluktsrom for antall personer. 0

Priveter, § 109 0

Spesielle konstruksjoner 0
Tegninger og beregninger vedlegges / innsendes senere.

Sanitæranlegg: melding innsendes særskilt til Oslo Vann- og Kloakkvesen.

Ventilasjonsanlegg: melding vedlegges innsendes særskilt. 0

Varmeanlegg: melding innsendes særskilt. 0

Heiseanlegg: melding innsendes særskilt. 0

Innhegning § 124, 148, 194,5. 0

Skur og telt: 0

Særlige opplysninger:

De poster i ovenstående skjema som ikke kommer i betraktning er overstrøket.

Oslo, den 27/12 19 54.

Anmelder.

Adr.: PER COLBAN ARKITEKT
Jac. Aallsgt. 15. Oslo. Tlf. 46 21 13

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 4/2-63.

BF/kl.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 27, Bnr. 1177, Sørkedalsveien 217, Ullern.

Journalnr.: 55/8

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 19/12-62.

Bygningens art: Firemannsboliger med garasjer.

Byggherre: A/S Sørkedalsveien 217, v/Einar Løvfall, Sørkedalsveien 217, Rød.

Byggemelder

Ansvarshavende: Ark. Per Colban, Jac. Aallsgt. 15, Oslo.

Tømmermester Birger Slagnes, Toftesgt. 16, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Forbehold.

Vinduer i trappegang må skjermes.

Distriktsingeniør

Stein Flaata.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

3000. k. A. 673/62. —

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 8/55/FG/AB.

Ang. Gnr. 27, bnr. 1177.

Anmelder: Arkitekt Per Colban, Jac. Aallsgt. 15, Oslo.

Eier: A/S Sörkedalsveien 217, v/Einar Lövfall, Ekraveien 9, Røa.

Arbeidets art: Firemannsbolig med garasjer.

Byggemelding med vedlagte 3 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Forövrig henvises til helserådets nye uttalelse av 18/6-1955 som vedlegges i gjenpart.
Atelieene på loft kan bare nyttes som tillegg til underliggende leiligheter. Loftsrommene må forsynes med forskriftsmessig branntau og må oppvarmes elektrisk. Ovn og elektrisk stråleovn tillates ikke.
Pipevangene mot garasjer må være minst 1 sten.
Byggetillatelse kan ikke gis för tomten er utvidet med 200 m^2 og sammenföyning er foretatt.
Forövrig henvises til nedenfor nevnte punkter 1. 2. 3. 4. 11. og 12.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel),
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. tinglyst erklæring være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
10. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 3. august 1955.

Finn Giertsen

HARALD WILDHAGEN

Vedtekter
For
Sørkedalsveien 217 A/S
(Gyldige pr. 15. juni 1991)

§1
Selskapets navn er Sørkedalsveien 217 A/S. Selskapets formål er beboelse og drift av Sørkedalsveien 217.

§2
Aksjekapitalen er kr. 50.000, femti tusen, fordelt på 40 aksjer à kr. 1.250. Se for øvrig egen fortegnelse over aksjer og obligasjoner.

§3
Obligasjonene utgjør kr. 110.000, etthundreogtitusen. Aksjonærer med en obligasjon på kr. 25.000 har rett til en leilighet i første etasje. Aksjonærer med en obligasjon på kr. 25.000 og en obligasjon på kr. 5.000 har rett til en leilighet i annen etasje og en hybelleilighet i loftsetasjen.

§4
Overdragelse av aksjer forutsetter samtidig overdragelse av den leieretten som følger leiligheten aksjene er knyttet til. Aksjeoverdragelse kan bare skje etter forutgående samtykke fra selskapets side.

§5
Selskapets styre består av 4 medlemmer. Disse velges av generalforsamlingen. Denne velger også styrets formann. Styrets medlemmer må alle være aksjonærer eller leieboere i selskapet. Det enkelte styremedlem tjenestegjør i 1–ett–år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Godtgjørelse til styrets medlemmer fastsettes av generalforsamlingen. Styret engasjerer forretningsfører. Generalforsamlingen fastsetter forretningsførerens honorar etter innstilling fra styret.

§6
Ordinær generalforsamling skal avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkallelse skal skje med minst 14 dagers varsel ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent oppholdssted.

Det påligger den ordinære generalforsamling:
a) Fastsette resultatregnskapet og balansen,
b) Bestemme anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse, og å treffe bestemmelse om utdeling av utbytte,
c) Meddele styret ansvarsfrihet,
d) Foreta valg av styre og fastsette deres godtgjørelse,
e) Foreta valg av revisor og fastsette dennes godtgjørelse,
f) Foreta valg av tre medlemmer til selskapets valgkomite, herunder komiteens formann,

g) Behandle og avgjøre de saker som er nevnt i innkallingen, eller som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

04/1s 6011SVF01.VED

En aksjeeier har rett til å få behandlet på generalforsamlingen spørsmål som han melder skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallelsen. Er innkallelsen allerede gitt, skal det foretas ny innkallelse dersom det er minst 1 måned igjen til generalforsamlingen skal holdes.

§7
Ekstraordinær generalforsamling holdes etter styrets bestemmelse når styret finner det nødvendig. Ekstraordinær generalforsamling skal også innkalles innen to uker når det til behandling av bestemt angitt emne kreves skriftlig av revisor eller av aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen.

Den ekstraordinære generalforsamlingen innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamlingen, og behandler bare de sakene som er nevnt i innkallelsen.

§8
På generalforsamlingen har hver aksjeeier en stemme. Generalforsamlingen velger møteleder. Er ikke annet bestemt i aksjeloven, gjelder som generalforsamlingens beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Det føres protokoll for generalforsamlingen. Den undertegnes av møteleder og minst en annen person som utpekes av generalforsamlingen blant de tilstedeværende. Avskrift av protokollen sendes aksjonærene.

§9
Mellom selskapet og dets leieboere benyttes leiekontraktsformularer hvis innhold skal være godkjent av generalforsamlingen. Styret kan fastsette de for vanlig god husorden nødvendige reglementer og instrukser, og treffe bestemmelse om hvorledes man skal forholde seg ved inn- og fraflytting.

§10
Når det gjelder spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i disse vedtektene, skal bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning følges.

HUSORDENSREGLER For SØRKEDALSVEIEN 217 AS

Husordensregler skal medfølge ved undertegnelse/utlevering av husleiekontrakt.

Andelshavere i Sørkedalsveien 217 AS forplikter seg til:

1. Å oppfylle sine forpliktelser i henhold til husleiekontrakten.
2. Å delta i dugnadsordninger som omfatter utvendig vedlikehold på hus og felles tomt (se husleiekontrakten pkt. 6).
   Dette punktet omfatter også snørydding, klipping av plen samt vanning og stell av planter utvendig.
3. Å delta i dugnadsordninger som omfatter innvendig vedlikehold.
4. Å utøve sin del av trappevaskordningen som angitt (se vedlegg).
5. Å utøve sin del av grundigere renhold av fellesarealer ved dugnad.
6. Å holde orden på eiendommen ute og inne. Dette betyr bl.a. at sykler, sportsutstyr o.l. ikke skal hensettes i oppgangen, og heller ikke tilfeldig på eiendommen. Utstyr skal plasseres i boder som hver andelshaver disponerer, i andelshaverens garasje eller på felles sykkelparkering bak huset.
   Dette innebærer også at møbler, hvitevarer etc. ikke skal hensettes i oppgangen eller i felles loftsrom, men skal plasseres i egen bod eller garasje.
7. Andelshavere skal parkere i eller foran andelshavers egen garasje. Hver andelshaver plikter å påse at dette etterleves, både med hensyn til egen parkering og gjester/besøkende.
   Gjestplasser på siden av huset skal være forbeholdt besøkende, og plassen foran inngangspartiet er forbeholdt av-/påstigning og kortere opphold. Det er ikke anledning for leietakere i loftenhetene å ha egen parkering på tomten.
8. Det er felles vaskeri i kjelleren hvor hver andelshaver kan plassere vaskemaskin og tørketrommel. Andelshavere står fritt til å bruke egen vaskemaskin og tørketrommel etter eget ønske, men vaskingen skal være ferdig innen klokken 23.00, slik at natteroen til leiligheten over vaskekjelleren ikke forstyrres.

Dersom en andelshaver/leietaker unnlater å delta i arbeidet i punktene 2, 3, 4 og 5 i husordensreglene, må vedkommende kompensere dette økonomisk.

Oslo, juni 2014
Styret i Sørkedalsveien 217 AS

Eksklusiv bruksrett på fellesarealer 2026

Sørkedalsveien 217 AS Org.nr.: 934796039 Møtedato: 26.08.26 Sted: Oslo

Formalisering av eksklusiv bruksrett til deler av fellesareal (hageflekker)

Generalforsamlingen vedtar enstemmig følgende:

Generalforsamlingen konstaterer at det siden etableringen av eiendommen har vært en etablert praksis (sedvane) hvor hver seksjon/leilighet har disponert en bestemt del av fellesarealet som hageflekk. Denne praksisen formaliseres nå som **eksklusiv bruksrett** for den respektive seksjonen.

Dette innebærer at:

- **Leilighet H0101** har eksklusiv bruksrett til hageområde **H0101** (merket med lysegrønt på vedlagt kart).
- **Leilighet H0201** har eksklusiv bruksrett til hageområde **H0201** (merket med lyseblått på vedlagt kart).
- **Leilighet H0102** har eksklusiv bruksrett til hageområde **H0102** (merket med oransje på vedlagt kart).
- **Leilighet H0202** har eksklusiv bruksrett til hageområde **H0202** (merket med rosa på vedlagt kart).

Vedlegg: Vedlegg 1: Kart over uteareal med merking av bruksområder (datert juni 2026). Kartet utgjør en integrert del av dette vedtaket.

Vilkår for bruksretten:

- Bruksretten er knyttet til den respektive seksjonen og følger seksjonen ved eierskifte.
- Bruksretten kan ikke overdras separat fra seksjonen.
- Områdene forblir juridisk **fellesareal** i sameiet.
- Vedlikeholdsansvar for de respektive hageflekkene påhviler den seksjonen som har fått tildelt eksklusiv bruksrett.
- Fordelingen forutsetter at alle beboere er sikret hindringsfri adkomst til alle fellesarealer, parkeringsplasser og garasjer
- H0201 og H0202 forplikter seg til å sørge for at områdene på deres areal som brukes til inn og utkjørsel holdes åpne og hindringsfrie for alle seksjoner i borettslaget
- Det skal sørges for mulighet til å snu om en bil bak huset. Dersom bruken av områdene H0201 og H0202 innebærer at muligheten for å snu en bil hindres, skal fellesarealet mellom disse områdene ryddes og klargjøres slik at det kan brukes til dette formålet.

Vedtaket ble fattet **enstemmig**.

Signaturer:

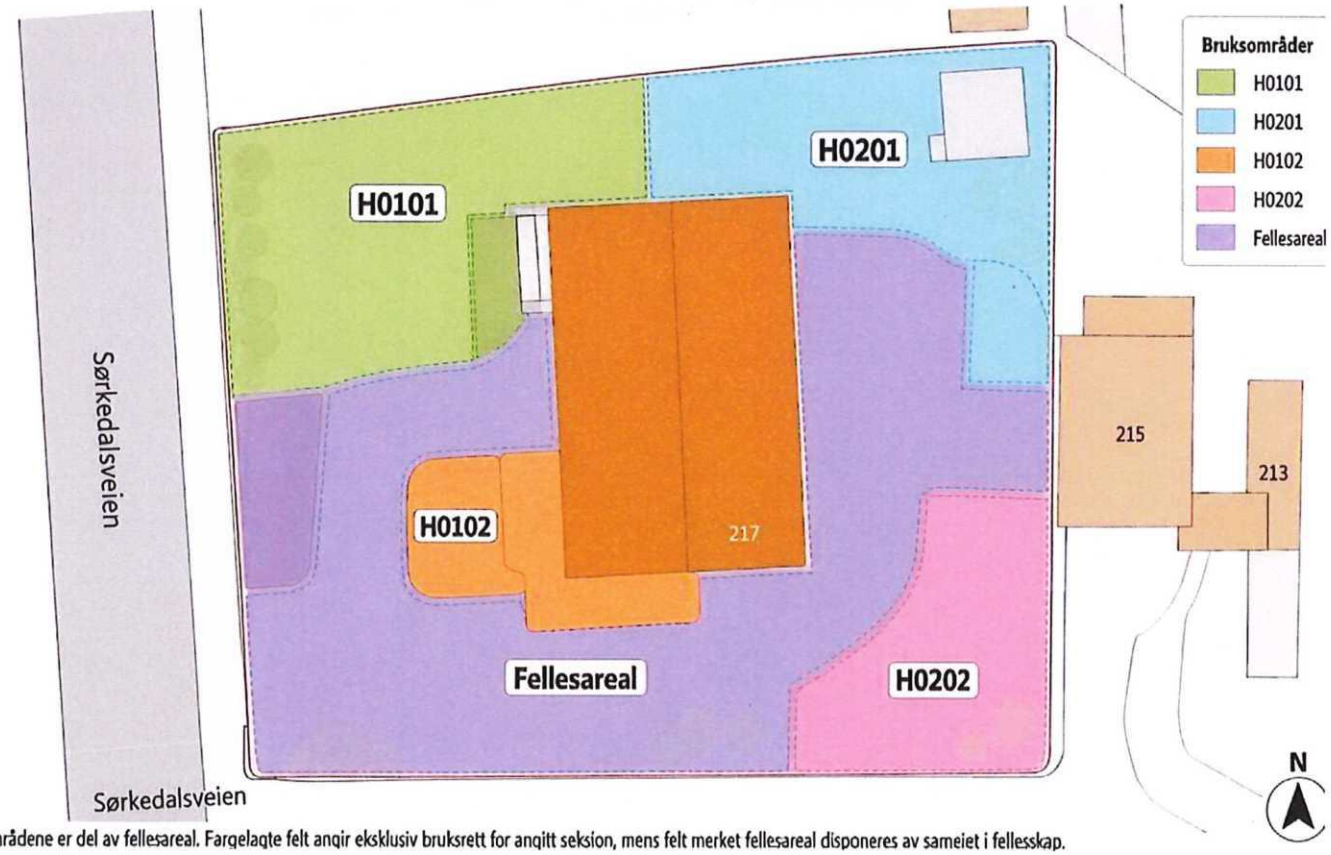
Oslo Dato 26.08.26

Rolle	Navn	Signatur
Styreleder	Alexander Storbråten Galankin	A. S. Galankin
Styremedlem	Trude Løw Hansen	
Styremedlem	James Gray	James Gray
Styremedlem	Pål Westbye	Pål Westbye

Vedlegg:

Vedlegg – Eksklusiv bruksrett til uteareal

Sørkedalsveien 217, 0754 Oslo



Områdene er del av fellesareal. Fargelagte felt angir eksklusiv bruksrett for angitt seksjon, mens felt merket fellesareal disponeres av sameiet i fellesskap.

23.06.26
klokken
18:00

Protokoll – generalforsamling Sørkedalsveien 217 AS

Føring av protokoll på ordinær generalforsamling er hjemlet i aksjeloven § 5-16,

---

PROTOKOLL – Generalforsamling

Den: **23.06.26** ble det holdt generalforsamling i Sørkedalsveien 217 AS.
Sted: Alexander Storbråten Galankin, Sørkedalsveien 217, 0754 Oslo

Det forelå slik dagsorden:

1. Åpning av møte ved forretningsfører Alexander Storbråten Galankin, og opptak av fortegnelse over møtende/deltakende aksjeeiere.
2. Valg av møteleder og protokollunderskrivere (minst en person i tillegg til møteleder).
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden.
4. Godkjenning av årsregnskapet, årsberetning, næringsregnskap, for 2025.
5. Valg av styreleder.
6. Valg av styret.
7. Diverse drift.

---

1. **Åpning av møte ved styreleder Alexander Galankin, og opptak av fortegnelse over møtende aksjeeiere**
   Styreleder Alexander Storbråten Galankin åpnet møtet og opptok fortegnelse over møtende aksjeeiere.
   Til stede var:
   Trude Løw Hansen, James William Gray, Pål Westbye

2. **Valg av møteleder og protokollunderskrivere (minst en person i tillegg til møteleder)**
   Alexander Storbråten Galankin ble enstemmig valgt som møteleder.
   Til å undertegne protokollen sammen med møtelederen ble valgt

   Trude Løw Hansen

3. **Godkjenning av innkalling og dagsorden**
   Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og dagsorden. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt *(eventuelle innsigelser mot innkalling og dagsorden må behandles og protokollføres her).*

Ingen bemerkninger

4. **Godkjenning av årsregnskap, årsberetning og revisjonsberetning for 2025.**
   Styreleder la fram årsregnskapet og årsberetningen.

   Årsregnskap og årsberetning ble enstemmig godkjent.

5. Valg av styreleder
Følgende person ble valgt til styreleder

_____Alexander Storbråten Galankin_____med___4___av___4___stemmer.

6. Styrevalg
1. Styremedlemene som ble valgt ved forlengelse av styreverv

Styret består etter valget av:

Styreleder	**Alexander Storbråten Galankin på valg i 2014**
Styremedlem	**Trude Løw Hansen på valg i 2023**
Styremedlem	**James Gray på valg i 2023**
Styremedlem	**Pål Westbye på valg i 2024**

7. Informasjon om status og diverse drift

- Etter fjerning av regnskapsfører så har kostnadene stabilisert seg og mest sannsynlig blir det ikke noe ekstra innbetalinger i år, men vi går da ca i 0 hver måned. Særlig økningen på kommunale avgifter som har økt med 16000 i året merkes godt, nå går også nettleien og andre avgifter opp.
- Vi har noe mindre vedlikeholdsetterslep nå. Trapp ble malt, dør fikset, snøfreser fikset. Ladere fikset. Det som gjenstår er service på kloakkpumpene, ny grus, se hva vi får til i sommer eventuelt på høsten
- Fellesarealer ute:
  Foreslår å presisere det med følgende tekst i generalforsamlingen:
  «Generalforsamlingen vedtar at den praksis (sedvane) som har vært fulgt siden etableringen av eiendommen, og som innebærer at hver seksjon/leilighet disponerer en bestemt del av fellesarealet som hageflekk, skal formaliseres som eksklusiv bruksrett for den respektive seksjonen. Dette innebærer at:
- *Leilighet H0101 har eksklusiv bruksrett til hageområde H0101*
- *Leilighet H0201 har eksklusiv bruksrett til hageområde H0201*
- *(og så videre for C og D, spesifiser gjerne med kartvedlegg eller beskrivelse)*
  Bruksretten er personlig og følger seksjonen ved eierskifte, og kan ikke overdras separat. Områdene forblir juridisk fellesareal, men den eksklusive bruken reguleres etter denne beslutningen. Vedlikeholdsansvar for respektive hageflekker påhviler den seksjonen som har bruksretten.»
  Ikke vedtatt, sak lukket foreløpig. James tar eventuelt opp tråden.

- Hvordan er ferieplanene til folk?
- Dugnad tas til høsten, vurderer maling av oppgang, samt kjeller.
- Pål sjekker mittannbud for hageavfall

Generalforsamlingen ble hevet kl 1830

A. S. Galankin

Signatur av møteleder

Signatur av protokollunderskriver

Årsregnskap for 2025

Sørkedalsveien 217 AS

Orgnr: 934796039

INNHOLDSLISTE

Resultat . . . 3
- Driftsresultater . . . 3
- Finansinntekter og kostnader . . . 3
- Årsresultat . . . 3
- Overføringer . . . 3

Balanse . . . 4
- Anleggsmidler . . . 4
- Omløpsmidler . . . 4
- Eiendeler . . . 4
- Egenkapital . . . 4
- Gjeld . . . 4
- Egenkapital og gjeld . . . 5

Styret . . . 5

Noter . . . 6
- Note 1: Regnskapsprinsipper . . . 6
- Note 2: Årsverk . . . 7
- Note 3: Anleggsmidler . . . 7
- Note 4: Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre . . . 8

RESULTAT

Driftsresultater

	Note	2024	2025
Annen driftsinntekt		233 461	261 367
Driftsinntekter		**233 461**	**261 367**
Lønnskostnad	2	0	0
Avskrivning	3	16 283	29 761
Annen driftskostnad		199 853	190 190
Driftskostnader		**216 136**	**219 952**
Driftsresultat		**17 325**	**41 415**

Finansinntekter og kostnader

	Note	2024	2025
Finansinntekter		**0**	**0**
Annen finanskostnad		16 132	13 816
Finanskostnader		**16 132**	**13 816**
Finansinntekter og kostnader		**-16 132**	**-13 816**

Årsresultat

	Note	2024	2025
Driftsresultat		**17 325**	**41 415**
Finansinntekter og kostnader		**-16 132**	**-13 816**
Resultat før skattekostnad		**1 193**	**27 599**
Skattekostnad		3 355	4 692
Årsresultat		**-2 162**	**22 907**

Overføringer

	2024	2025
Avsatt til annen egenkapital	0	22 907
Overført fra annen egenkapital	-2 162	0
Sum overføringer	**-2 162**	**22 907**

BALANSE

Anleggsmidler

	Note	2024	2025
Immaterielle eiendeler		**0**	**0**
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	3	892 878	863 117
Varige driftsmidler	3	**892 878**	**863 117**
Finansielle anleggsmidler		**0**	**0**
Anleggsmidler		**892 878**	**863 117**

Omløpsmidler

	Note	2024	2025
Andre fordringer		8 892	0
Fordringer		**8 892**	**0**
Investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452	46 496
Omløpsmidler		**9 345**	**46 496**

Eiendeler

	Note	2024	2025
Anleggsmidler		**892 878**	**863 117**
Omløpsmidler		**9 345**	**46 496**
Eiendeler		**902 223**	**909 613**

Egenkapital

	Note	2024	2025
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		110 000	110 000
Innskutt egenkapital		**210 000**	**210 000**
Annen egenkapital		509 212	562 482
Opptjent egenkapital		**509 212**	**562 482**
Egenkapital		**719 212**	**772 482**

Gjeld

	Note	2024	2025
Avsetning for forpliktelser		**0**	**0**
Gjeld til kredittinstitusjoner		156 616	132 439
Annen langsiktig gjeld		**156 616**	**132 439**
Leverandørgjeld		23 039	0
Betalbar skatt		3 355	4 692
Kortsiktig gjeld		**26 394**	**4 692**
Gjeld		**183 010**	**137 131**

Egenkapital og gjeld

	Note	2024	2025
Egenkapital		**719 212**	**772 482**
Gjeld		**183 010**	**137 131**
Egenkapital og gjeld		**902 223**	**909 613**

Oslo, 21.06.2026
Styret i Sørkedalsveien 217 AS

Alexander Storbråten Galankin
Styreleder

William James Andrew Gray
Styremedlem

Trude Løw Hansen
Styremedlem

Pål Westbye
Styremedlem

NOTER

Note 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

Klassifisering og vurdering av anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivingsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

Klassifisering og vurdering av omløpsmidler

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Varer

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppfordres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2: Årsverk

Selskapet har sysselsatt **0** årsverk i **2025**.

Note 3: Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Bygninger og tomter

Anskaffelseskost 01.01		742 000
Tilgang i året	+	0
Avgang i året	-	0
Anskaffelseskost 31.12	=	742 000
Akkumulerte avskrivninger 01.01		0
Årets ordinære avskrivninger	+	0
Tilbakeført avskrivning ved avgang	-	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	=	0
Bokført verdi 31.12		742 000
Økonomisk levetid		–

Maskiner og anlegg

Anskaffelseskost 01.01		150 000
Tilgang i året	+	0
Avgang i året	-	0
Anskaffelseskost 31.12	=	150 000
Akkumulerte avskrivninger 01.01		31 875
Årets ordinære avskrivninger	+	20 846
Tilbakeført avskrivning ved avgang	-	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	=	52 721
Bokført verdi 31.12		97 279
Økonomisk levetid		10 år

Løsøre og inventar

Anskaffelseskost 01.01		80 000
Tilgang i året	+	0
Avgang i året	-	0
Anskaffelseskost 31.12	=	80 000
Akkumulerte avskrivninger 01.01		30 964
Årets ordinære avskrivninger	+	8 916
Tilbakeført avskrivning ved avgang	-	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	=	39 880
Bokført verdi 31.12		40 120
Økonomisk levetid		10 år

Sum

Anskaffelseskost 01.01		972 000
Tilgang i året	+	0
Avgang i året	-	0
Anskaffelseskost 31.12	=	972 000
Akkumulerte avskrivninger 01.01		62 839
Årets ordinære avskrivninger	+	29 761
Tilbakeført avskrivning ved avgang	-	0
Akkumulerte avskrivninger 31.12	=	92 601
Bokført verdi 31.12		879 399
Økonomisk levetid		–

Note 4: Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

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-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

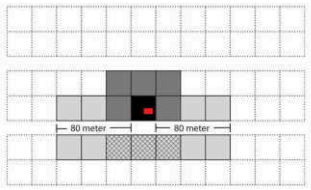
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

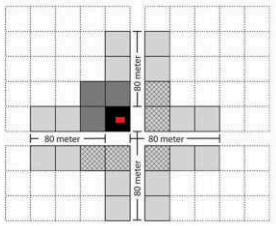
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

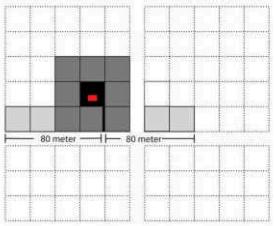
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



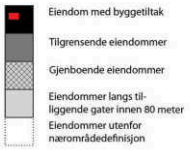
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

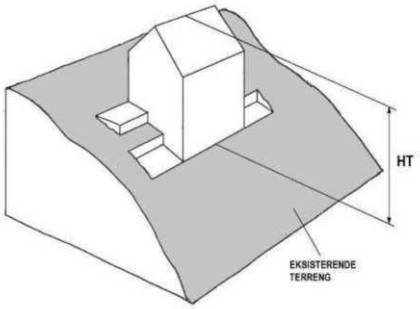
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

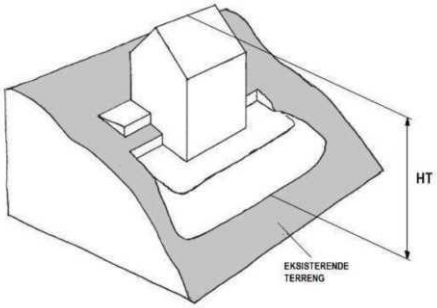
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.11.2026
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.

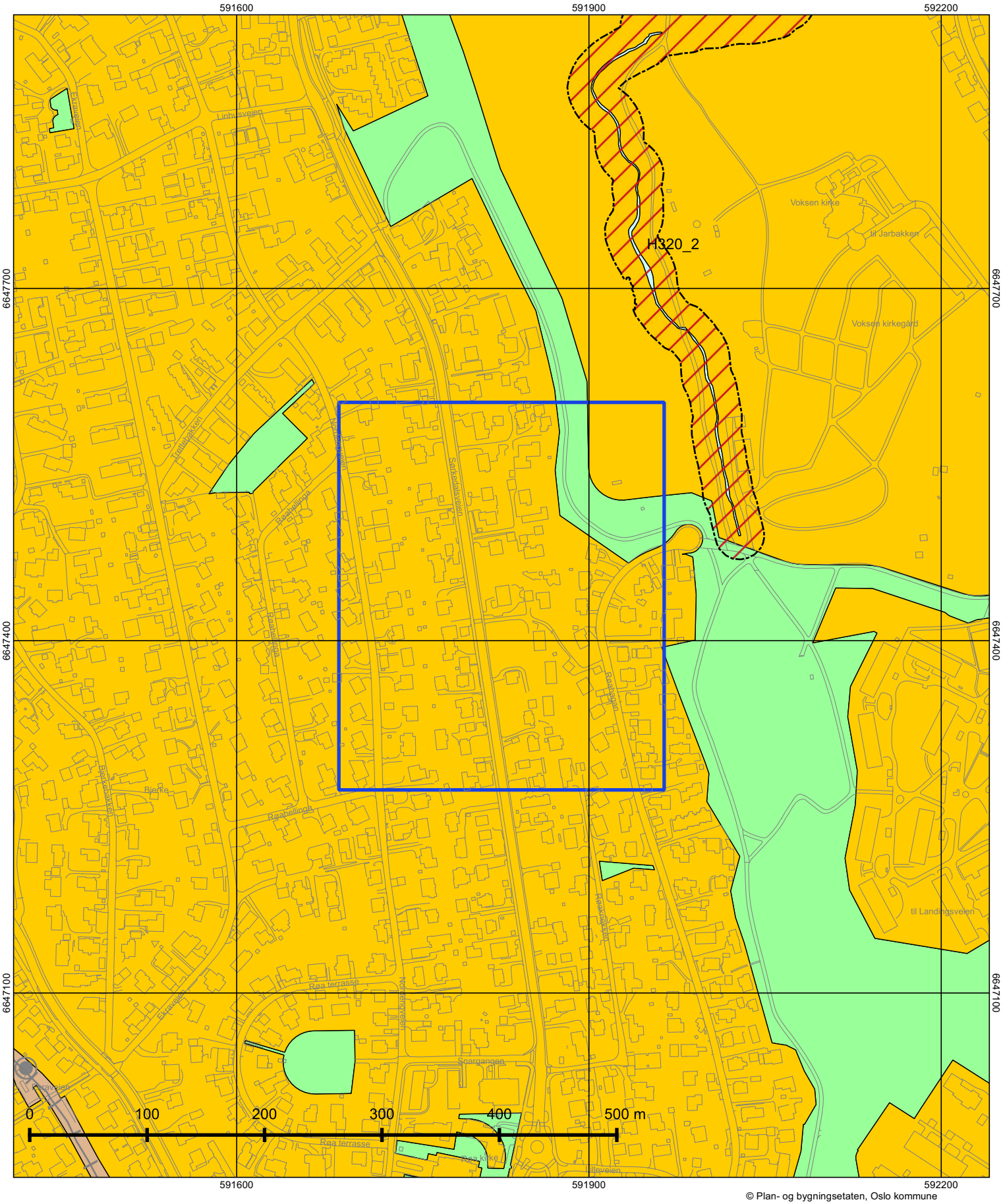
PlottID/Best.nr: 164738/ 86542317
Deres ref.:
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1177

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: 02.11.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164738/86542317
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



Panterett i adkomstdokumenter til husrom

(Leiligheter i boligaksjeselskaper og obligasjonsleiligheter, også fritidsboliger, samt forretningslokaler, kontorer og annet husrom der leieretten eller boretten er knyttet til adkomstdokumenter utover leiekontrakt)

Gjenpart til selskapet/utleier

Saksnummer

Pantsetter

Navn og adresse
William James Andrew Gray, 0788 Oslo
Jamie Marie Berg Gray, 0788 Oslo

Fødselsnr./Org.nr.
100276 22777
170184 25602

Panthaver

Navn
Danske Bank

Organisasjonsnummer
NO 977 074 010

Undertegnede PANTSETTER herved følgende adkomstdokumenter:

Antall	Fra nr.	Til nr.	Pålydende	Leil. nr./ husromnr.	Selskapets/Utleiers navn	Fødselsnr./Org.nr.
8	9	16	30000	H0101	Sørkedalsveien 217 AS	NO 934 796 039

Pantsettelse av adkomstdokumentene omfatter også pantsetters leierett eller borett til husrom.

De pantsatte adkomstdokumenter skal tjene til sikkerhet for de forpliktelser (med renter, provisjoner og omkostninger) som fremgår av særskilt pantsettelseserklæring eller avtale om realkausjon.

Innskuddsbevis (pantobligasjon/partialobligasjon/andelsobligasjon) knyttet til leieretten eller borett er enten overlevert panthaver eller beror i besittelse hos selskapet/utleier eller dennes forretningsfører.

Pant i aksjer i boligaksjeselskaper og tilsvarende selskaper omfatter enhver utbetaling i forbindelse med kapitalnedsettelse med tilbakebetaling til aksjeeier, kontantutbetalinger ved fusjon eller fisjon eller enhver utbetaling ved avvikling av selskapet.
Ved obligasjonsleiligheter omfatter panteretten tilbakebetaling av obligasjonsinnskuddet.

Andre utbetalinger til pantsetteren, herunder forfalte krav på utbytte, renter, tilbakebetalinger o.l. har panthaver rett til å innkassere og anvende til dekning av forfalte renter av pantekravet, av forfalt hovedstol, eller av andre forfalte deler av forpliktelsen.

I tilfelle forfall av pantekravet etter avtale eller etter finansavtaleloven § 52 eller etter § 71, er panthaver berettiget til å realisere pantet ved tvangssalg etter tvfbl. kap.12 eller på annen måte avtalt med pantsetter etter kredittkundens mislighold, og til å anvende det vederlag som kommer inn til dekning av forpliktelsene overfor panthaver.
Panthaver kan beholde og har pant i eventuelt overskytende beløp i den utstrekning dette etter panthaverens skjønn er nødvendig til sikring også av de uforfalte deler av pantekravet.

Sted, dato
Oslo 13/12/18

Pantsetters underskrift
William James Andrew Gray
Jamie Marie Berg Gray

Ektefelles/Registrert partners underskrift
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg herved i pantsettelsen som nevnt ovenfor, dvs. at vår felles bolig pantsettes i sin helhet.

Selskapets/Utleiers bekreftelse

Vi har notert panteretten og innført denne meldingen i vårt register over eiere eller kreditorer etter utstedte obligasjoner.

En gjenpart av dette dokument returneres panthaver med vår bekreftelse.

(Stryk det som ikke passer, evt. begge)

- Innskuddsbevis (pantobligasjon/partialobligasjon/andelsobligasjon) besittes av oss på vegne av panthaver.
- Innskuddsbevis (pantobligasjon/partialobligasjon/andelsobligasjon) er overlevert panthaver.

Pantsettelsen har følgende prioritet: 1 første prioritet

Befriende betaling ved innløsning av Innskuddsbevis (pantobligasjon/partialobligasjon/andelsobligasjon) for obligasjonsleilighet/ -lokale, kan bare finne sted direkte til panthaver.

Befriende betaling av kapitalnedsettelse ved tilbakebetaling til aksjeeier, kontantutbetalinger ved fusjon eller fisjon eller enhver tilbakebetaling ved avvikling av boligaksjeselskapet/tilsvarende aksjeselskap, kan bare finne sted direkte til panthaver.

Sted, dato
Oslo, 10.01.19

Selskapets/Utleiers underskrift
Sørkedalsveien 217 AS
A. Galankin

Fødselsnr./Org.nr.
00934796039

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 27, Bruksnr 1177	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	7	Vestre Aker
Adresse:				
Veiadresse:	Sørkedalsveien 217, gatenr 17327	**Grunnkrets:**	5203	Røahagan
	0754 Oslo	**Valgkrets:**	705	Bogstad skole
Oppdatert:	06.10.2026	**Kirkesogn:**	1050701	Røa
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	07.09.1954	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 139,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Sammenslåing	Forretning:	11.04.1956	Avgiver	0301/27/1226	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/27/1177	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.09.1954	Avgiver	0301/27/17	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/27/1177	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 1: Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørkedalsveien 217	U0101	Ikke godkjent bolig					
Sørkedalsveien 217	H0101	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Sørkedalsveien 217	H0102	Bolig	67,0	Kjøkken	3	1	1
Sørkedalsveien 217	H0201	Bolig	93,0	Kjøkken	4	1	1
Sørkedalsveien 217	H0202	Bolig	70,0	Kjøkken	3	1	1
Sørkedalsveien 217	H0301	Ikke godkjent bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.08.1955
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	531,0	Igangset.till.:	08.12.1956
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	531,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.01.1958
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	80063954			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			152,0		152,0				
U01	1								
H01	2		152,0		152,0				
H02	2		152,0		152,0				
H03	1		75,0		75,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Andre småhus m/3 boliger el fl – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Sørkedalsveien 217	H0202	Bolig	37,0		2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.02.2026
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	03.07.2026
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	80063954 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H02									

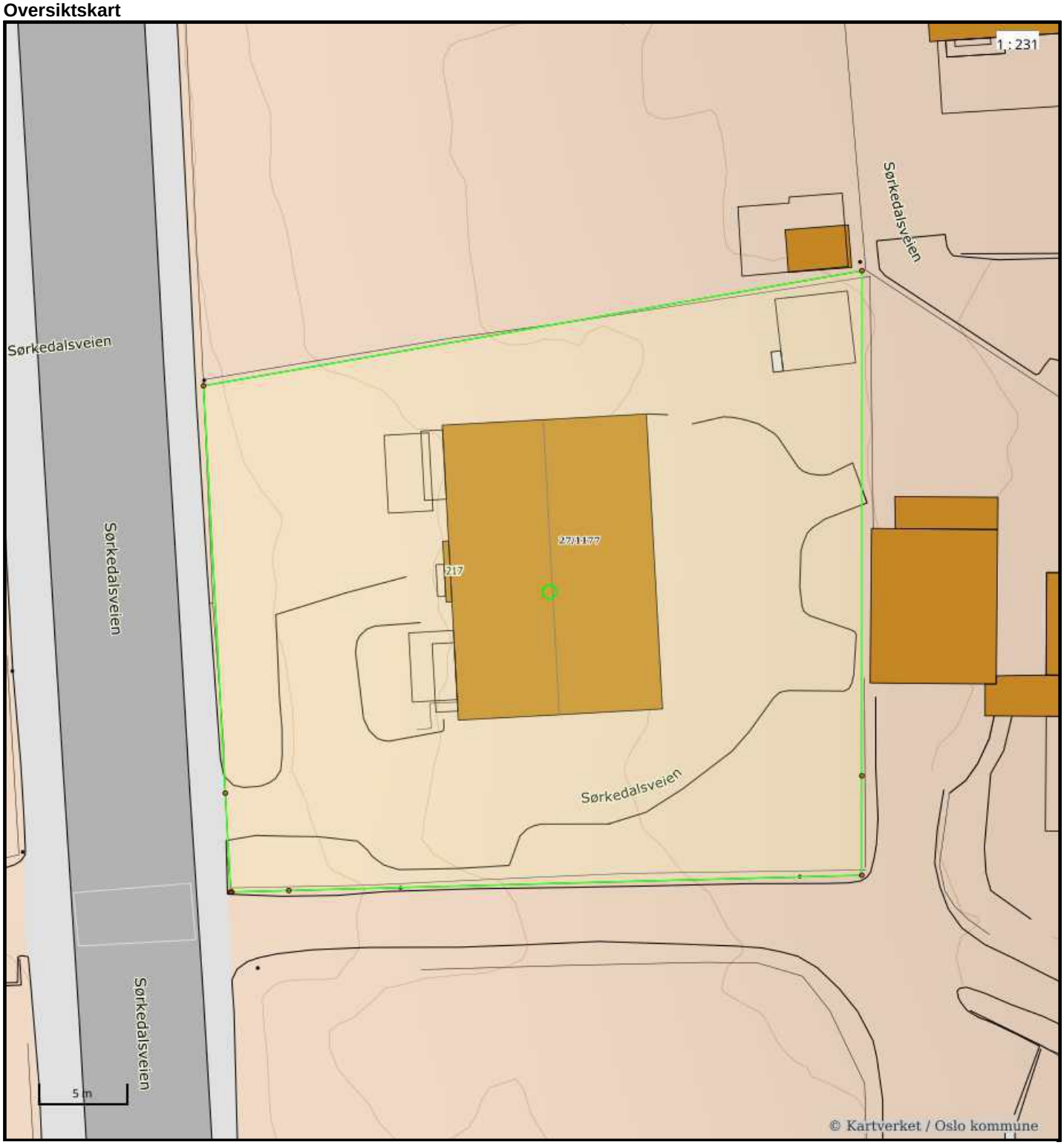
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Westbye Pål	180472

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



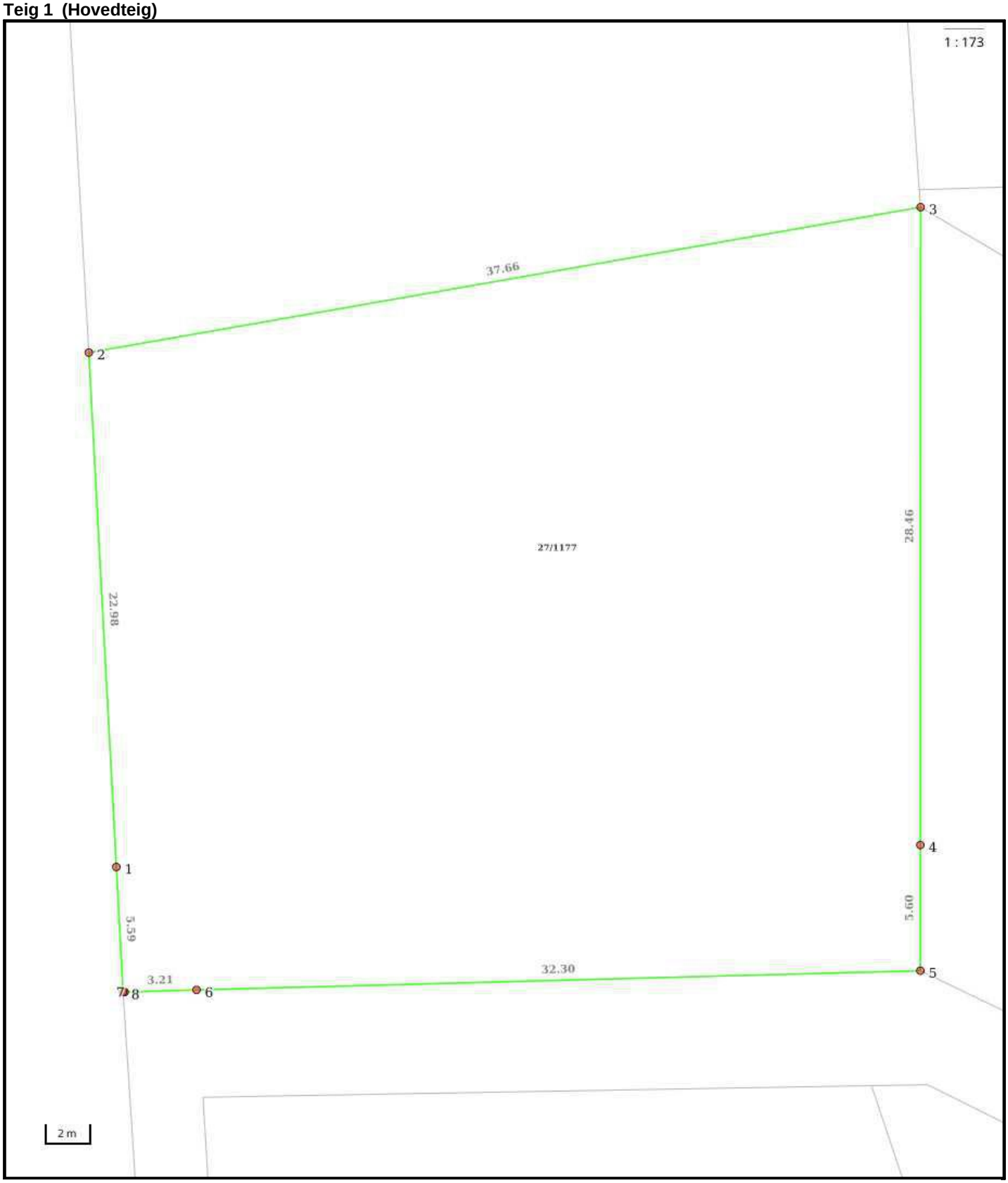
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 139,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 647 424,05	591 809,85	22,98m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 647 446,79	591 806,55	37,66m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 647 456,61	591 842,91	28,46m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 647 428,27	591 845,48	5,60m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 647 422,69	591 845,99	32,30m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 647 418,91	591 813,91	3,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 647 418,53	591 810,72	0,07m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 647 418,52	591 810,65	5,59m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-27/1177, Sørkedalsveien 217, 0754 OSLO

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	30.10.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.10.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

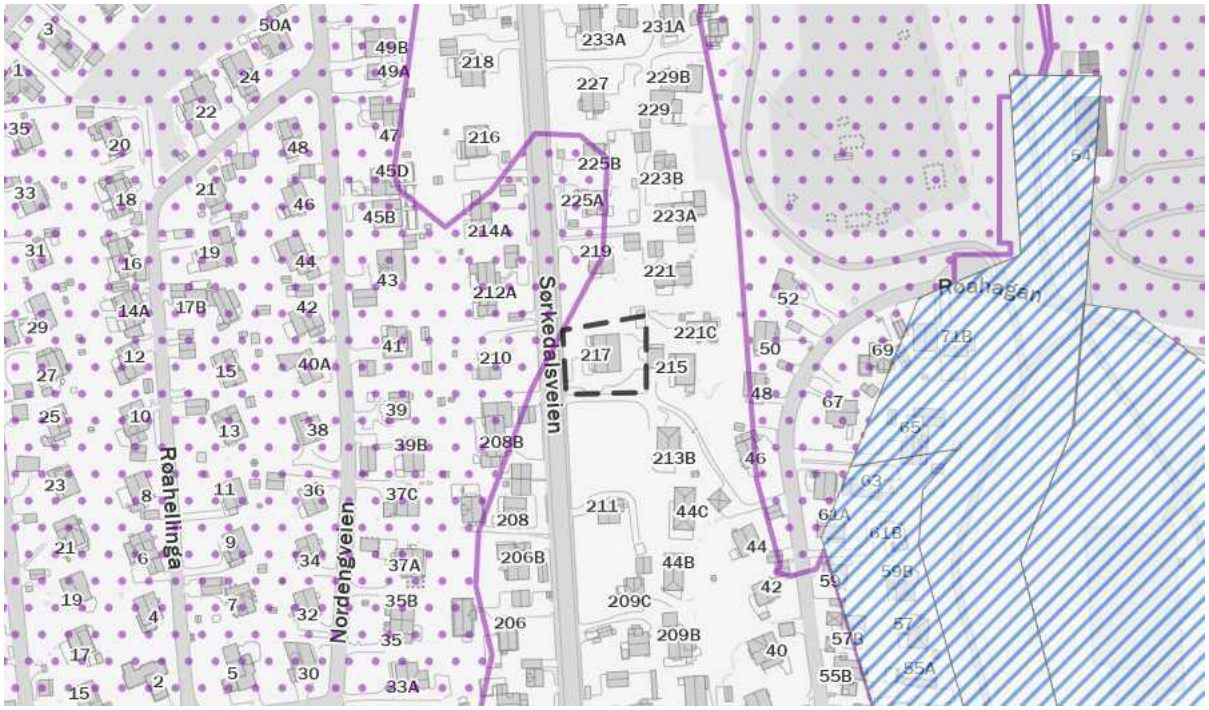
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.10.2026	Ikke funnet	0.52 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	26.10.2026	Ikke funnet	0.06 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	31.10.2026	Ikke funnet	0.18 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.10.2026	Ikke funnet	0.41 km
Skredfaresoner	26.10.2026	Ikke funnet	9.7 km
Stormflo	06.10.2026	Ikke funnet	3.6 km
Støysoner	27.10.2026	Ikke funnet	0.55 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	26.10.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

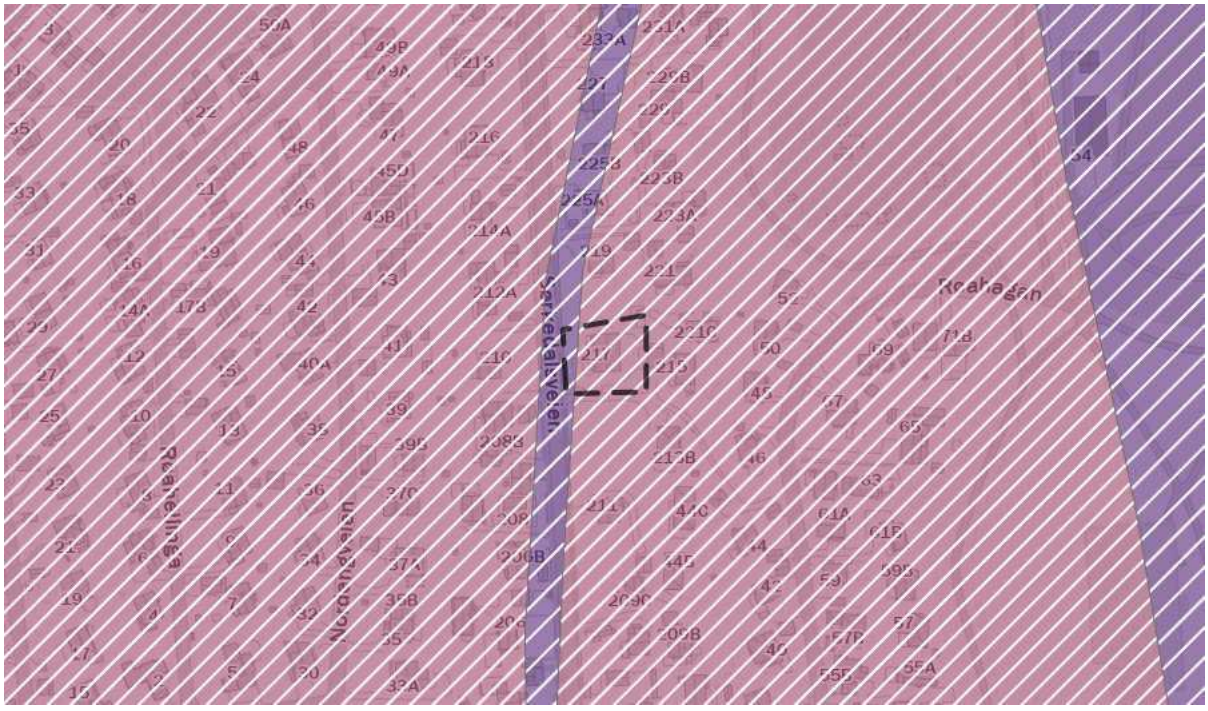
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	30.10.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Meget høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Lav aktsomhet | Middels aktsomhet | Høy aktsomhet | Meget høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som kan være mer radonutsatt enn andre. Det er et modellert kart basert på inneluftmålinger av radon fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA), fly-, helikopter- og bakkemålinger av uran, og kunnskap om geologiske forhold. Der det er få eller ingen inneluftmålinger, er kunnskap fra områder med tilsvarende geologi overført. Hver aktsomhetsklasse kjennetegnes av andelen radonmålinger i inneluft som ligger over tiltaksgrensen på 100 Bq/m3: «lav aktsomhet» under 8 %, «middels aktsomhet» 8–28 %, «høy aktsomhet» 29–48 % og «meget høy aktsomhet» over 48 %. Områder uten inneluftmålinger, eller med for lite data, er klassifisert som «usikker aktsomhet». Kartet bygger på berggrunnsgeologi i målestokk 1:250 000 og tar ikke hensyn til løsmasser. Det gir et grunnlag for en første vurdering, men kan ikke forutsi radonnivået i en enkelt bygning. Den eneste sikre måten å fastslå radonnivået på er å måle.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sørkedalsveien 217

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vennerstua Linje 41, 42, 42N	1 min 0.1 km
Røa Linje 2	12 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.2 km

BARNEHAGER

Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Røa	9 min
Rema 1000 Røakrysset	10 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	9 min
Vitusapotek Røa	9 min
Røa Vinmonopol	12 min

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	6 min
Snargangen barnepark - ballplass	7 min
EVO Røa	9 min
SATS Røa Trening&Bad	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

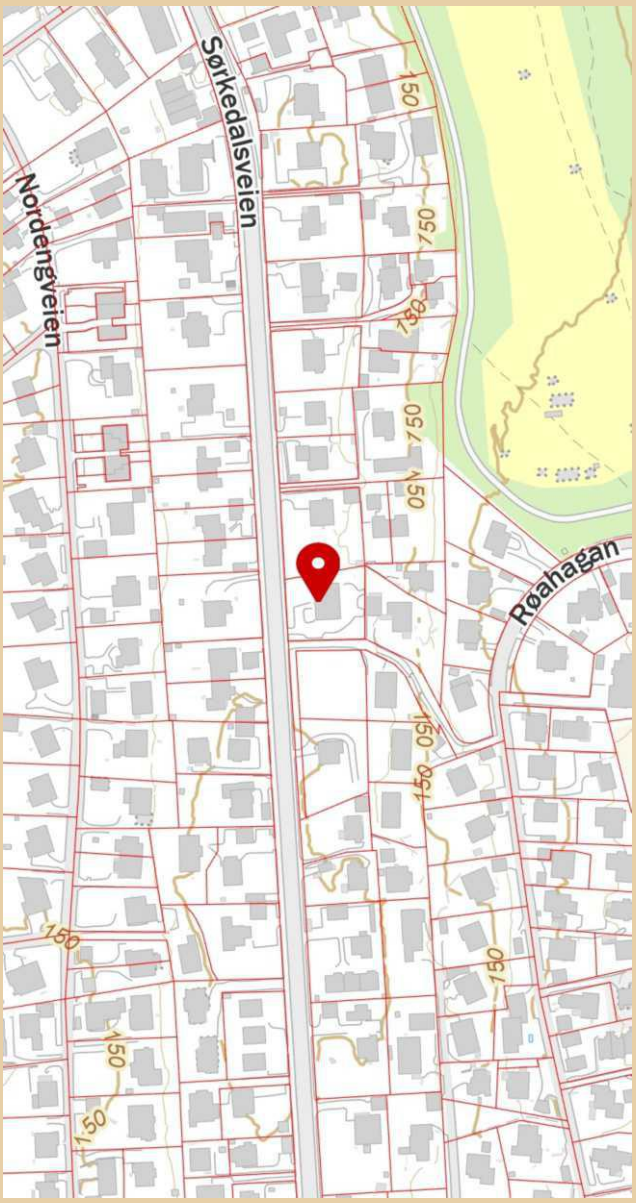
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Sørkedalsveien 217

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vennerstua Linje 41, 42, 42N	1 min 0.1 km
Røa Linje 2	12 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	8 min 3.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.2 km

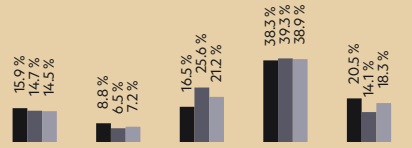
BARNEHAGER

Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Meny Røa	9 min
Rema 1000 Røakrysset	10 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	6 min
Snargangen barnepark - ballplass	7 min
EVO Røa	9 min
SATS Røa Trening&Bad	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

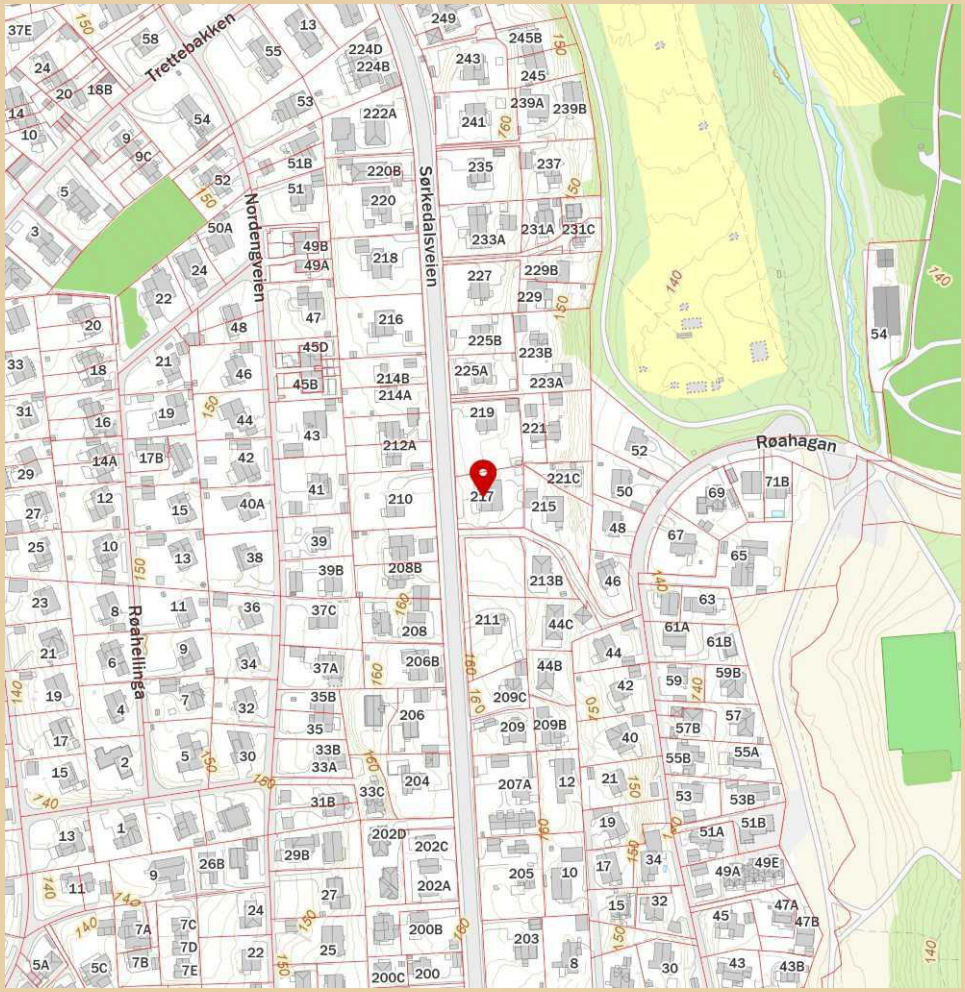
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100



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

Sørkedalsveien 217

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km	
Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km	
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km	
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	10 min 4.4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Vennerstua Linje 41, 42, 42N	1 min 0.1 km	
Røa Linje 2	12 min 0.9 km	
Sollerud Linje 13	8 min 3.9 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.2 km	

BARNEHAGER

Røa menighetsbarnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km	
Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.6 km	
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Meny Røa	9 min
Rema 1000 Røakrysset	10 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	9 min
Vitusapotek Røa	9 min
Røa Vinmonopol	12 min

SPORT

Hovseterdalen v/Orebakken	6 min
Snargangen barnepark - ballplass	7 min
EVO Røa	9 min
SATS Røa Trening&Bad	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

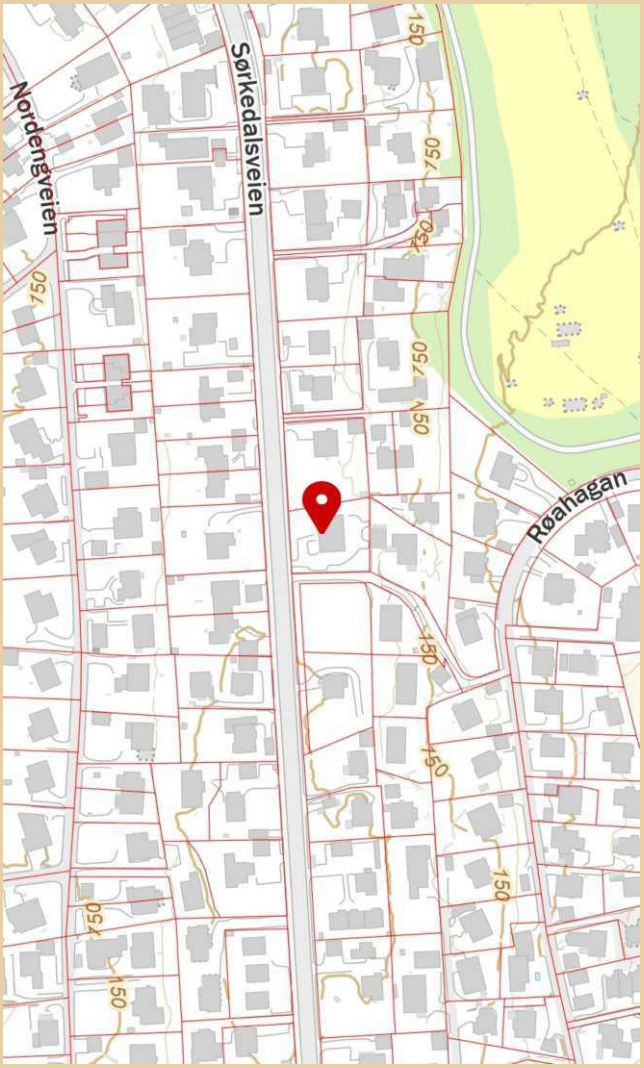
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



FINN 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sørkedalsveien 217, 0754 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 1177, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260112

Meglerforetak: PrivatMegleren Driv

Saksbehandler: Elias Beckmann Øie

Mobil: 474 71 988

E-post: elias.beckmann.oie@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
