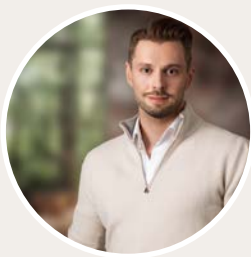


aktiv.



Sørkedalsveien 17A, 0369 OSLO

**Gjennomgående & påkostet
2-roms m/ solrik balkong | Peis |
Oppgradert kjøkken og bad |
Attraktiv beliggenhet!**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

Anders Wold

Mobil 480 96 939
E-post anders.wold@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 305 911,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 6 007 301,-
Felleskostn.: Kr 5 281,-
Selger: Rakel Kristina Aalmo
Svein Arne Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 58/67 kvm
Tomtstr.: 1503 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 37, bnr. 237
Andelsnr.: 24
Oppdragsnr.: 1008260107

Ditt neste hjem?

Velkommen til en lys og innbydende 2-roms leilighet i Sørkedalsveien 17A. Dette er en lekker og romslig 2-roms leilighet med en herlig, solrik balkong og en gjennomtenkt planløsning med en romslig entré, en lys stue, et godt soverom, et lekkert separat kjøkken og et delikat badertom. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje og har en herlig beliggenhet på Majorstuen med umiddelbar nærhet til både marka og byen. Pakk flyttelasset og flytt rett inn!

Høydepunkter:

- Solrik balkong
- Peis
- Separat kjøkken med integrert vinskap
- Oppgradert kjøkken og bad
- Flotte fellesarealer og ettertraktet beliggenhet
- Fellesvaskeri og sykkelbod
- Gratis beboer/gjesteparkering
- Muligheter for garasje plass

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Nabolagsprofil	71
Budskjema	80

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 67 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 58 kvm Entré, bad, kjøkken, stue og soverom

5. etasje

BRA-e: 1 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Takhøyden varierer fra ca. 2,29 - 2,57 meter.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 1 kvm (gulvareal på ca. 7 kvm), merket "24". Bod i kjeller på ca. 8 kvm, merket "24". Bruksrett ble ikke fremvist. 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, men utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1503 kvm

Tomtebeskrivelse

Volvat Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953 665 581. Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune og har følgende adresse: Sørkedalsveien 15-23. Borettslaget består av 81 andelsleiligheter. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær parkeringsarealer m.m.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Majorstuen. Her bor du rolig, samtidig som du har umiddelbar nærhet til et bredt utvalg av kollektivtransport og servicetilbud. Det er kort gangavstand til Frognerparken og flere flotte grøntområder.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt med flere butikker i nærområdet, som Kiwi, Rema 1000, Jacobs og Meny. Like i nærheten finner du Colosseum Senter med blant annet frisør, apotek, Meny og Vinmonopol, mens Colosseum Kino også huser butikker som Power og XXL. Videre er det kort vei til Bogstadveien – en av Oslos mest populære handlegater – med et variert tilbud av både kjente merkevarer og unike nisjebutikker. Området byr også på et rikt utvalg av caféer og restauranter, som Tataki, Kverneriet og Delicatessen.

Nabolaget er omgitt av parker og grøntarealer, med kort vei til Frognerparken og Vigelandsanlegget – et av byens mest ikoniske rekreasjonsområder. Her finner du vakre grøntområder, skulpturer og Frognerbadet.

Majorstuen tilbyr et bredt aktivitetstilbud med blant annet Colosseum Kino, lekeplasser, fotballbaner og tennisanlegg. For trening og velvære finnes flere gode alternativer i nærheten, som EVO, Sats Colosseum, Sats Bislett, Fresh Fitness og Artesia. For den turglade er det enkel tilgang til marka via kollektivtransport, med populære utfartssteder som Sognsvann og Frognerseteren.

Området er et av byens viktigste kollektivknutepunkt. Fra Majorstuen har du tilgang til alle T-banens linjer, trikkelinjene 11, 12 og 19, samt et bredt utvalg busslinjer. I tillegg går Flybussen fra Majorstuen, og Flytoget fra Nationaltheatret. Med dette tilbudet har du enkel og rask forbindelse til både sentrum og marka.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Thaulow barnehage (1-5 år) - 9 min gange

Julius barnehage (1-5 år) - 9 min gange

Diakonhjemmet barnehage Borgenveien - 10 min gange

Skoler:

Majorstuen skole (1-10 kl.) - 6 min gange

Skøyen skole (1-7 kl.) - 16 min gange

Marienlyst skole (1-10 kl.) - 19 min gange

Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) - 21 min gange

Fagerborg skole (8-10 kl.) - 21 min gange

Kristelig gymnasium - 21 min gange

Akademiet videregående skole Oslo - 23 min gange

Sport/fritid:

Majorstua skole (aktivitetshall) - 7 min gange

Frognerbadet sandvolleyballbane - 11 min gange

EVO Majorstua - 3 min gange

Friskis & Svettis Oslo avd.Majorstuen - 5 m gange

Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en leilighet fra 1951.

Fundamenteringen består av en betongsåle på ukjent grunn.

Grunnmuren er støpt i betong.

Bygningens bærende konstruksjon er i betong innfelt med murverk, og fasadene er pusset og malt.

Yttertaket er en trekonstruksjon tekket med takstein.

Etasjeskillene består av støpte betongdekker.

Leiligheten har vinduer og en balkongdør med isolerglass fra 2009, med karm og ramme i tre. Entredøren er brannklassifisert og lydklassifisert.

Felles trapper i bygget er utført i betong. Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen, orientert mot vest/nordvest.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Værslitte vinduer med sprekker i treverket.

- Innvendig - Etasjeskille og overflater innvendige gulv

Avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

- Våtrom - 4. etasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 4. etasje > Kjøkken - Avtrekk

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Byggemester Sofienberg Bygg AS, Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS, Sofienberg Rør AS, 2018

Beskrivelse: Revet det gamle badet, bygget opp igjen til nytt og utvidet baderom med dusj, toalett og vaskemaskin. Byttet sluk og varmtvannbereder. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Byttet alle vannrør med tilhørende vannskap i bad. Lagt nye varmekabler. Montert wc, servantinnredning og dusjløsning.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2025

Beskrivelse: Det har ikke vært rotter i bygg, men har vært observert rundt borettslaget. Styret har avtale med Anticimex, de er ansvarlig for smartboxer som er satt ut i borettslaget som tiltak. Siste kontroll utført av Anticimex viser ingen tegn til aktivitet av andre skadedyr innvendig eller utvendig.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Selvaag Prosjekt, 2024

Beskrivelse: Det er gjort en rørfornyning (strømpeløsning) i borettslaget i 2024.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sofienberg Bygg AS, 2018; XXX, 2021

Beskrivelse: Vifte på baderom ble byttet i forbindelse med renovering i 2018. Vi har pusset opp kjøkkenet i 2021 og det ble i forbindelse med dette montert ny kjøkkenvifte med kullfilter. Vi har i den forbindelse blendet én av ventilene på kjøkkenet mot yttervegg.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: TT Teknikk, 2025

Beskrivelse: Det ble i 2025 utført rens av ventilasjonskanaler og utarbeidet rapport over ventiler, kanaler og vifter i den enkelte leilighet av TT Teknikk i regi av borettslaget.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sofienberg Elektro AS, 2021

Beskrivelse: I forbindelse med oppussing av kjøkkenet fikk laget en ny front på

sikringssskap, da den tidligere ikke var godkjent på grunn av alder og at den ikke kunne lukkes.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Mykoteam, 2026

Beskrivelse: I 2026 engasjerte styret Mykoteam for å foreta radonundersøkelse. Det er ikke informert om resultat av denne fra styret.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja

Beskrivelse: Noe støyende arbeid i forbindelse med Fornebubanen.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

Firmanavn: XXX, 2021

Beskrivelse: Det var ikke feil på oppvaskmaskinen, men det er foretatt en mindre tilpasning på baksiden av oppvaskmaskinen for å tilpasse denne til kjøkkeninnredningen, da det går et rør på baksiden.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

KJØKKEN

Pent og funksjonelt kjøkken med god utnyttelse av plassen og tidløst uttrykk. Kjøkkeninnredning fra Kvik med hvite glatte fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med en underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter, og det er fliser og en glassplate over benkeskapene. Det er integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

BAD

Baderom med fliser på gulv og vegger, og malte takflater. Innredning fra INR. Badet er utstyrt med et veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning, og veggmonterte dusjvegger med dusj direkte på gulv med termostatbatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig oppdriftsventilasjon.

SOVEROM

Lettmøblert og romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord.

ENTRÉ

Lys og innbydende entré med plass til garderobeløsning og oppbevaring. Her får du et ryddig førsteinntrykk av boligen med nymalte overflater og et lekkert gulv som binder rommene sammen på en harmonisk måte.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte overflater.

Himling: Malte overflater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger i plast og kobber. Stoppekraner er plassert på kjøkken og bad. Vanntilførselen er ført til et vannfordelerskap i baderomsveggen, og fordelingsledningene for vann i badet er et rør-i-rør-anlegg.
- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål.
- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon med spalteventiler i vinduene.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 107 liter er plassert på badet.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Baderomsfronter er restaurert/fornyset av møbelsnekker (trelakking.no)
- Deler av stue og soverom er malt på nytt.
- Balkong - Møbelsnekret bord på balkong beiset. Lagt nytt IKEA gulv. Innside av mur er malt.

2025:

- Satt inn ekstra integrert fryser i skap og ny stikkontakt satt opp av elektriker.

2021:

- Kjøkken er byttet, malt og byttet gulv. (Montert av Kvik sin samarbeidspartner)

2018:

- Baderom er renoverert og utvidet. Soverom, gang og stue er pusset opp og byttet gulv. Veggene er helsparklet og malt.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Nød/ledelys installert i nr 15 og 17
- Utbedret deler av elektrorapport (TG1 avvik):
- Kamerainspeksjon av innvendig rørstamme for sluk (4 takterrasser)
- Defekte og gamle stoppekraner i fellesarealer er skiftet og alle er merket.
- Rørfornyning (strømpeløsning) i nr. 15,17,23, 21
- Rørfornyning (strømpeløsning) i nedløpsrør fra 4 takterrasser
- Rørfornyning (strømpeløsning) bunnledninger
- Spylt avløpsrør tilhørende 21 c
- Calling anlegg skiftet i nr 23a/b
- Callinganlegg skiftet i nr 17a/b
- Callinganlegg skiftet i nr 21 a/b med unntagelse av andel 42
- Nye vinduer i fellesvaskeri og tørkerom nr. 15
- Kamerainspeksjon av rørstamme 21 c til 21 b
- Rørfornyning bunnledning (Strømpeløsning) nr 21 c til 21 b

2023:

- Kamerainspeksjon av alle felles rørstammer avløp bad/kjøkken og bunn/ uttrekksledninger i nr 15,17,21 (delvis) og 23
- Skiftet feieluker og utbedret øvrige på alle loft i nr 15,17,21 og 23
- Calling anlegg skiftet i nr 15a/b
- Utbedret alle grunnmurer rundt nr 15,17,21 og 23 med 25 cm høyt beslag for skjerming grunnmur.
- 1 terrasse (seksjon 66) utbedret puss vegger.
- 2 x nytt pipebeslag nr 21 c montert
- Gnagersikring av kledning/hjørnekasser i underkant mot grunnmur 21 c
- Installert brannvarslingsanlegg i nr 21 og 23
- Installert nød/ledelys kjeller/loft 21 og 23

2022:

- Etablert ladestasjoner for El Biler.

- Installert fiber i alle andeler
- Skiftet rekkverk på 4 takterrasser til forskriftsmessig høyde
- 6 balkonger utbedret puss og beslag (21 a/b)
- Utbedret elektrisk anlegg (fellesarealer) for alle avvik over TG1 og termofotografering
- Etablert port med lås ved Oslo Sporveier
- Utført feiing av alle piper (OBRE)
- Skiftet 18 feieluker og utbedret øvrige i alle kjellere
- Skiftet 8 utvendige lysmaster med nye Led lamper
- Skiftet elektrisk sluttstykke og satt på nye sikkerhetslister på 6 hovedinngangsdører (17,21 og 23).

2021:

- Malt U etasje og 1. etasje trappeoppgang 15b, 21 a og b
- Branttettet alle søppelsjakter
- Skiftet til godkjente dører sykkelboder og hovedtavelerom
- Montert pigger og måkeskremmel på alle pipehatter (4blokker)

2020:

- Vedlikehold Tak 15,17, 21 og 23:
Utbedret og skiftet løse/skadde takstein (150 stk)
Lagt nytt undertak rundt Velux vinduer loft
Utbedret pipebeslag og pipehatter
- Vedlikehold Tak 21 c:
Renset tak for mose og høytrykkspylt.
Utbedret deler av tak med nytt undertak/sløyfer og lekter
Etablert inspeksjonsluke i nr. 21 c
- Nye systemlåser i alle dører tilknyttet fellesarealer og hovedinngang
- Ytterligere oppgradering av uteområder med frukttrær

2019:

- Balkong - Lagt opp strøm av elektriker, montert utelys og varmelampe.
- Stort dødt tre fjernet
- Alle røykvarslere skiftet av Firesafe AS til nye med 10 års batteritid.
- Badstue i nr 23 oppusset
- Skiftet oppgang belysning til LED
- Oppgradering uteområder

2018:

- Skiftet dør til vaktmesterbod. Stoppekranene har blitt merket.

2017:

- Utvendige sensorlamper skiftet til LED
- Kontroll av alle stoppekraner til alle bygningene.

2016:

- Reparert adkomst vei til garasjer i samarbeid med Sporveien
- Skiftet ut branndører og branntettet
- Alle vinduer/verandadører malt utvendig. Bygning 21 C er malt.

2015:

- Rehabilitering av drenerør i bakken rundt alle blokkene, samt isolering av grunnmur. Uteareal er opparbeidet etter at gravearbeid er avsluttet.

2014:

- Oppussing av oppganger i nr 17 og 21

2013:

- Asfaltering av indre område
- Nye avfallsbrønner
- Spyling og videosjekk av 18 nedløp og trasèspeiling av rør og kummer
- Tømming av 7 kummer

2012:

- Bygging av 23 nye garasjer

TV/Internett/Bredbånd

Avtale med Global Connect.

Herav:

Internett Giga 1000/1000 Mbps

1 stik WiFi 6 trådløs router

Parkering

Det er gratis gjesteparkering og parkering for beboere på tomt. Noen av plassene har lademuligheter. Det er muligheter for garasje plass etter venteliste, 1250,- pr mnd. + 3000,- i depositum.

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

Priser i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

-Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo>.

kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 1349894

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Oppvarmingen består av elektriske panelovner, peisovn i stuen og varmekabler på badet.

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 700 000

Omkostninger kjøper

5 700 000 (Prisantydning)

305 910 (Andel av fellesgjeld)

6 005 911 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 007 301 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 016 201 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 019 001 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 356 538 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 426 151 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026.

Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 280,61 kr i måneden

Herav:

- Felleskostnader: 5 029,26 kr i måneden

- Vedlikeholdsfond: 251,35 kr i måneden

-Garasjeleie for de det gjelder. (Se parkering)

Det er planlagt vedlikehold på blant annet tak og feieluker. Dette vil finansieres med

låneopptak og felleskostnader vil sannsynligvis øke.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 281

Andel Fellesgjeld

Kr 305 911

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 8 699

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Volvat Borettslag

Organisasjonsnummer

953665581

Andelsnummer

24

Om borettslaget

Volvat Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 81 andeler. Borettslagets organisasjonsnummer er 953665581, og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets hjemmeside er <https://vibbo.no/5464>.

Borettslaget har badstuer i nummer 21 og 23 som kan benyttes av alle beboere. I tillegg har alle blokkene en fellesbod på loftet for korttidsoppbevaring.

Vedtatte saker:

- Opprettholde dagens ordning med gjesteparkeringslapper med gyldighet i 24 t og på samme vilkår som dagens ordning.
- Vedtektene for beboerparkering revideres som fremstilt i saksfremstillingen.
- Revidering av garasjevedtekter §11 ble vedtatt. § 11 Elbilading endres til: Det er kun tillatt å lade elbiler i de garasjer hvor det er montert elbil lader. I øvrige garasjer er det ikke tillatt.
- Årsmøtet godkjenner innsettelse av ekstra vindu i andel 55 med de forutsetninger som fremkommer av saksfremstillingen.
- Det innføres vedlikeholdsfond og vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen. Økningen med 5 % vil tre i kraft fra 01.11.2025.

Pågående saker:

- I forbindelse med låneopptak knyttet til VVS-prosjekt, har styret vedtatt å øke felleskostnadene med 18 % for å dekke kostnader for nytt lån fra 01.03.24.
- Styret skal utbedre taket, og i den forbindelse ser de for seg å finansiere deler av dette med lån og deler med vedlikeholdsfond. Dette vil medføre en økning i felleskostnadene på ca. 0,6 %.
- Rørfornying (strømpeløsning) av felles rørstammer avløp bad i nr. 15,17,23, 21.
- Rørfornying (strømpeløsning) i felles nedløpsrør fra 4 takterrasser.
- Rørfornying (strømpeløsning) i felles bunn/uttrekksledninger.
- Rens av ventilasjonskanaler er bestilt utført i februar 2025.
- Skade på puss og løs maling på gavl 21 a må utbedres i 2025 for å forhindre følgeskader.
- Styret innhenter pris i februar for mulig utbedring av 6 balkonger i nr 21b i 2025. Borettslaget har ikke økonomi til tiltaket med mindre økning i felleskostnader/låneopptak.
- To kjellervinduer i 21 a gavl må skiftes i 2025 grunnet råte.
- Styret innhenter tilbud i 2025/2026 for asfaltering av området mellom 23 og grøntareal.
- Styret innhenter tilbud i 2025/2026 for vedlikehold av utvendig kledning på 21 c.
- Bytte av vinduer på loft i 15 a og b avventes da det ikke er kritisk per dags dato.
- Utskiftning av rørstrekk i kjeller avventes da det ikke er på kritisk linje.
- Kronesikring av lindetrær vest for nr 21 og 23 må sjekkes av arbonist i 2029.
- Styret bør i 2030 innhente tilbud på rehabilitering av fasader.

- Tilbud på rehabilitering av tak for 4 blokker bør innhentes i 2032.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98208014013, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10-04-2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 133

Saldo per 10-04-2026: kr 647314

Andel av saldo: kr 7912.97

(siste termin 30-05-2037)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208269151, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10-04-2026: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 333

Saldo per 10-04-2026: kr 23980226

Andel av saldo: kr 297997.63

(siste termin 30-01-2054)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (373 000,-)

Årsresultat for 2024: -8 894 376,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er vedtatt å innføre et vedlikeholdsfond, som medfører en økning i felleskostnadene på 5% fra 01.11.2025.

Styret har besluttet å øke felleskostnadene med 7% i perioden 1. juni - 31. oktober 2025.

Rens av ventilasjonskanaler er bestilt utført i februar 2025, med en antatt kostnad på 85 000,-.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vedlikeholdsplanen nevner utbedring av skade på puss og løs maling på gavl 21 a, som må utbedres i 2025.

Vedlikeholdsplanen nevner utbedring av skade på puss og løs maling på balkongbeslag. Styret innhenter pris for 6 balkonger i 2025, og tiltaket kan kreve økning i felleskostnader eller låneopptak.

Vedlikeholdsplanen nevner at 2 kjellervinduer i 21 a gavl må skiftes i 2025 grunnet råte. Vedlikeholdsplanen nevner asfaltering av et område med skader, hvor styret vil innhente tilbud i 2025/2026.

Vedlikeholdsplanen nevner vedlikehold av utvendig kledning på 21 c, hvor styret vil innhente tilbud i 2025/2026.

Vedlikeholdsplanen nevner bytte av utette vinduer på loftet i 15 a og b, men tiltaket avvenges.

Styret planlegger utbedring av tak, finansiert med lån og vedlikeholdsfond, som kan medføre en økning i felleskostnadene på ca. 0.6%.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på Borettslagets områder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, servanter, dusjkabinett, badekar, apparater og innvendige flater.

Våtrom/kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap o.a frem til borettslagets felles rør/avløp og hovedledninger/inntak fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmmer, entrédør, vinduer og balkong/terrassedør. Entrédør, vinduer og balkong/terrassedør skal være i samsvar med gjeldende retningslinjer.

Disse fås ved henvendelse til styret.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Andelseier har ansvar for at det til enhver tid er montert røykvarslere og slukkeutstyr i andelen, samt at det foretas nødvendig vedlikehold bl.a. at batterier virker og at varslere(n)e virker tilfredsstillende.

Alle andeler skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom.

Det er andelseier som har ansvar for vedlikehold og utskiftning av brannslukkeutstyret.

§6 Vedlikehold og bruk av garasjene

Hver andelseier har plikt til å holde sin garasje forsvarlig låst, også i den tiden bilen ikke er i garasjen.

Det er leietagers plikt å benytte det monterte låsesystemet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 37, bruksnummer 237 i Oslo kommune. Andelsnr. 24 i Volvat Borettslag med orgnr. 953665581

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

02.06.1964 - Dokumentnr: 1964/6974-1/105 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.
garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1990 - Dokumentnr: 1990/49468-1/105 - Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: NOK 5 333 183
Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 6261751
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1993 - Dokumentnr: 1993/11424-1/105 - Prioritetsbestemmelse
VEKET FOR: OBLIGASJON TIL HUSBANKEN 1993/11192-1

03.02.2003 - Dokumentnr: 2003/6694-1/105 - Transport av panthaver
FRA: OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AL
LØPENR: 7321416
TIL: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
LØPENR: 6261751

24.01.2024 - Dokumentnr: 2024/1016076-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 30 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Gjelder denne registerenheten med flere
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.07.1948. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.07.1948.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Via fellesarealer.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger detaljregulering for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud (plan-ID S-5201). Planen legger til rette for tunnel for T-banen og regulerer eiendommen til formål som boligbebyggelse og kjøreveg. Eiendommen omfattes også av Bebyggelsesplan for Volvat (plan-ID S-310).. 22.11.2023

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende med områdenavn Volvat.

Detaljregulering for Fornebubanen, Majorstuen - Madserud (S-5201) ble vedtatt 22.11.2023. Planen legger til rette for en betydelig utbygging av T-bane i området.

Utbyggingen av Fornebubanen er en pågående sak som vil medføre anleggsvirksomhet i nærområdet. Reguleringsplan S-5201 beskriver at anleggsfasen vil innebære støy, vibrasjoner og endret trafikkbilde.

I henhold til reguleringsplan S-5201 er eiendommen berørt av hensynssone H190 Andre sikringssoner for T-baneanlegget, H310 Faresone ras- og skredfare, og H320 Faresone flomfare.

Thaulows vei og Sørkedalsveien - etablering av rigg- og anleggsområde og diverse tiltak i tilknytning til T-baneanlegg

Saksnummer: 202504502

Sørkedalsveien 13 H - oppgradering av Majorstuen T-banestasjon

Saksnummer: 202508408

Thaulows vei 7 D - oppføring av rekkehus

Saksnummer: 202508183

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egen erklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

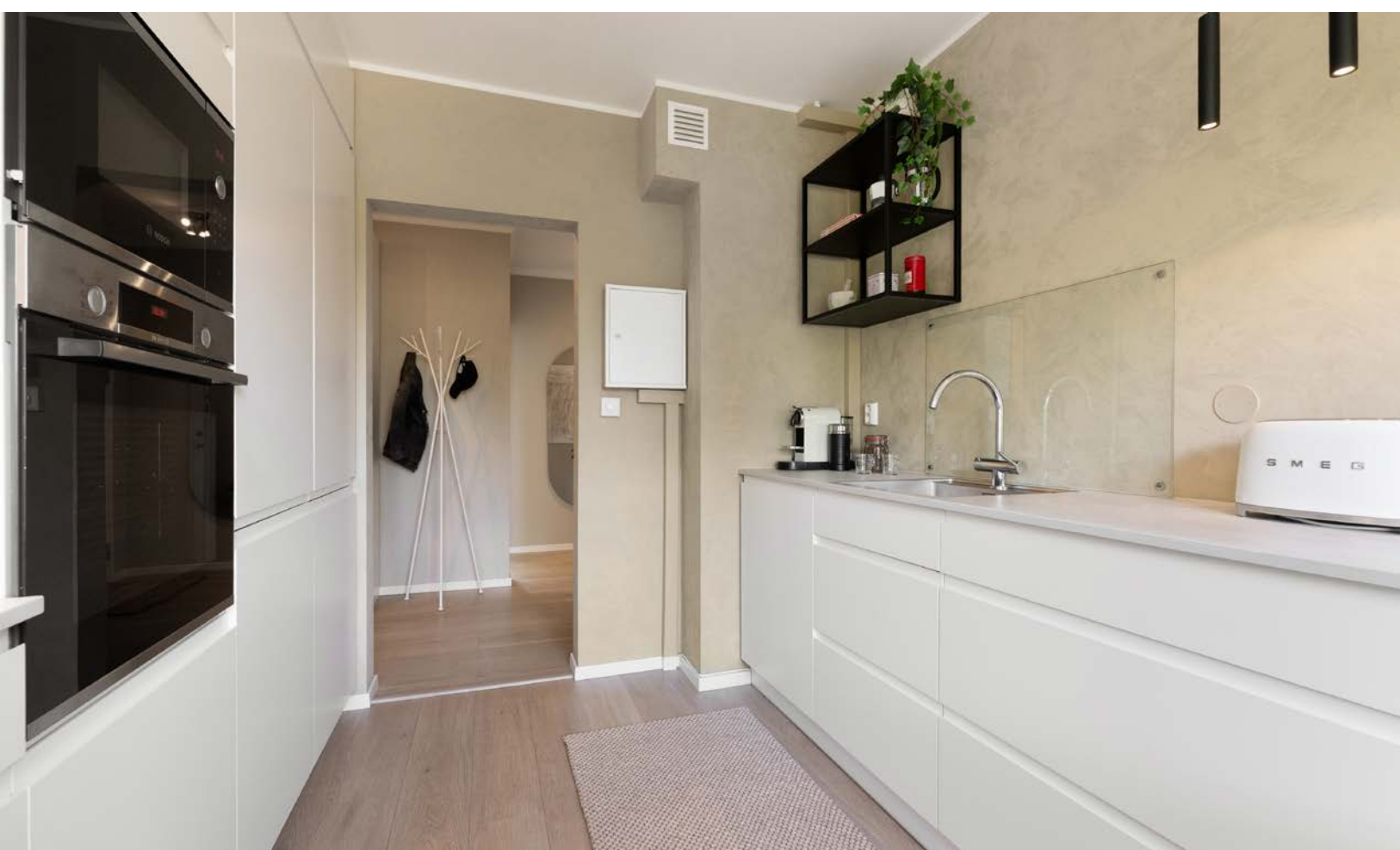
Salgsoppgavedato

18.05.2026







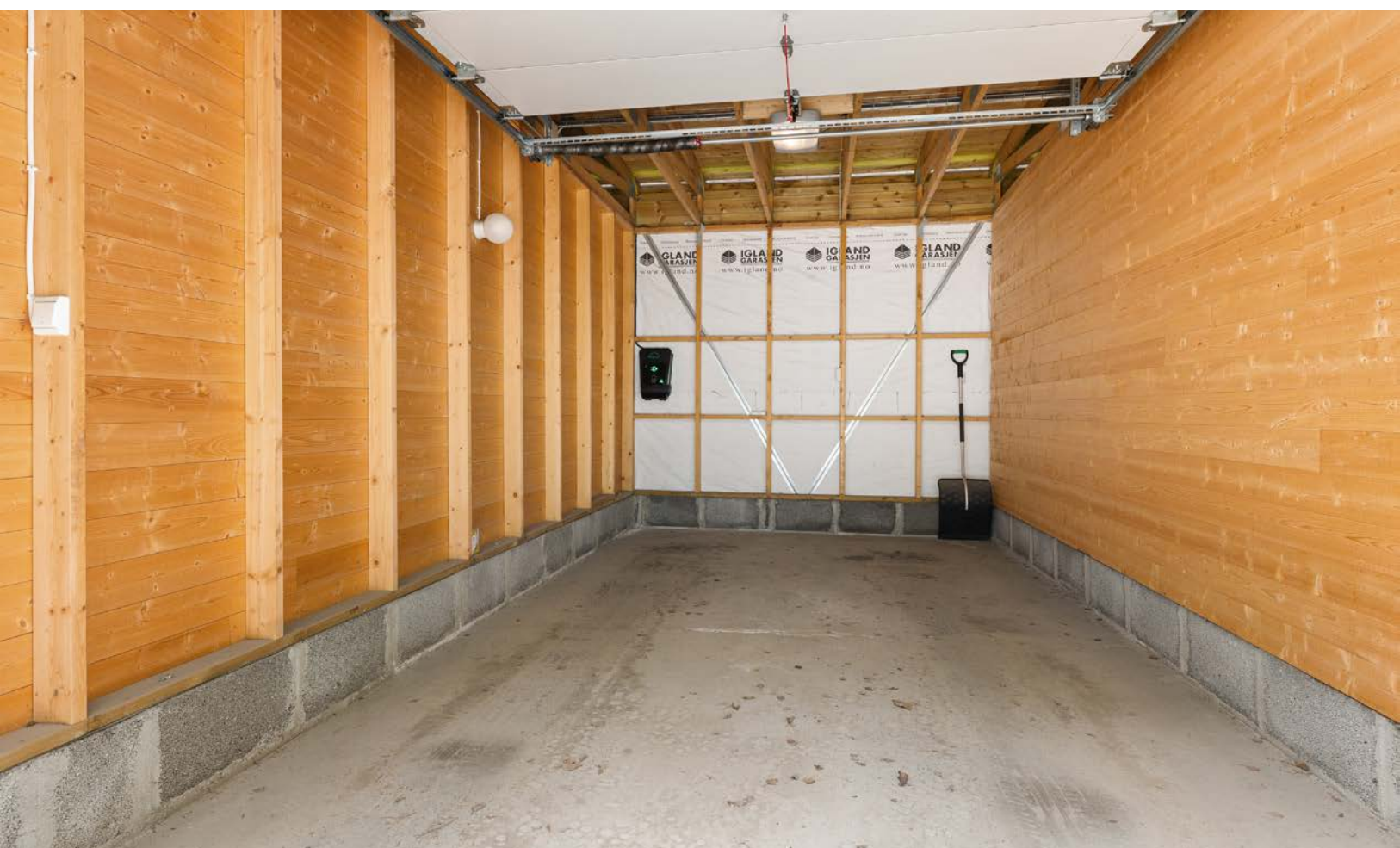




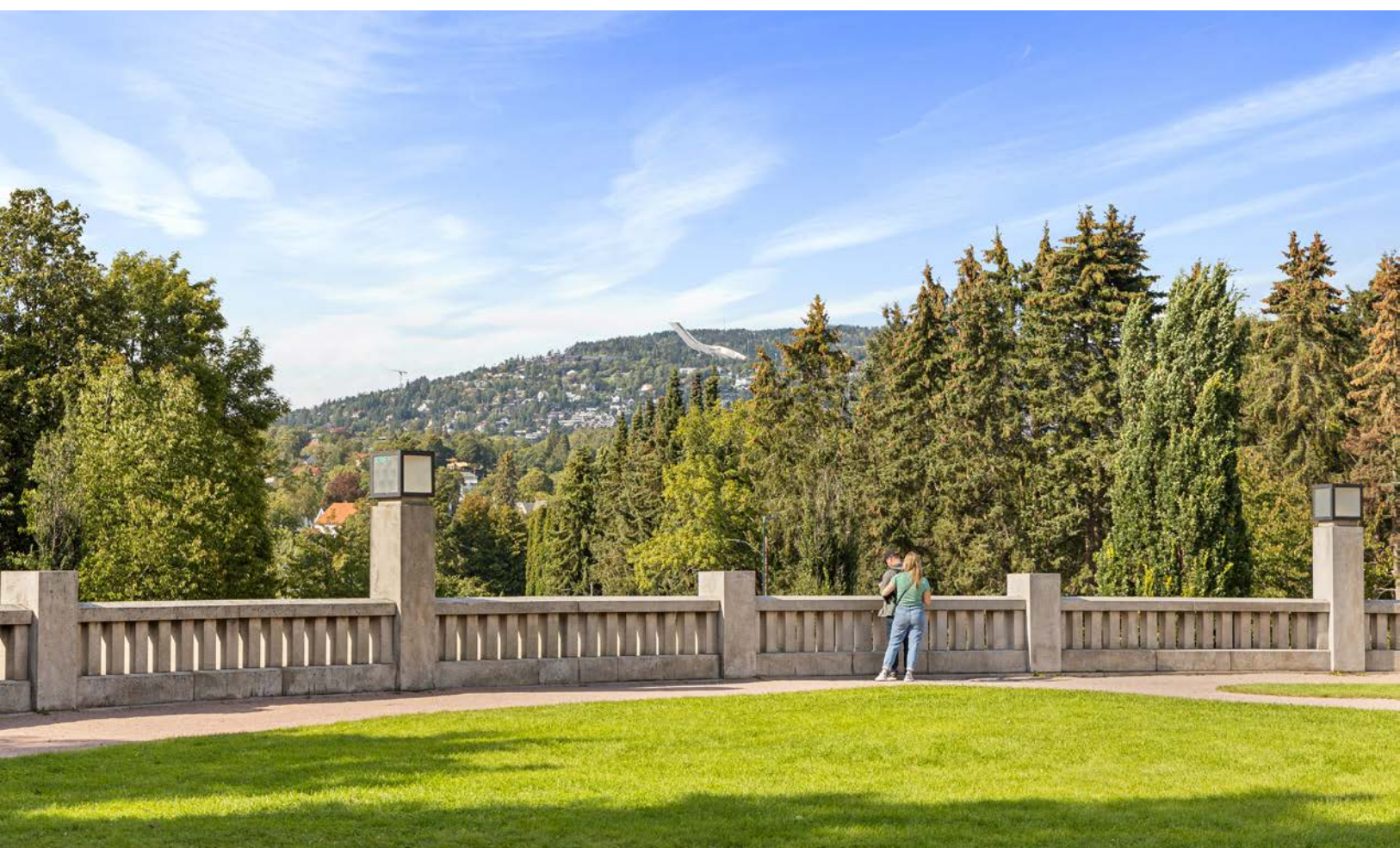








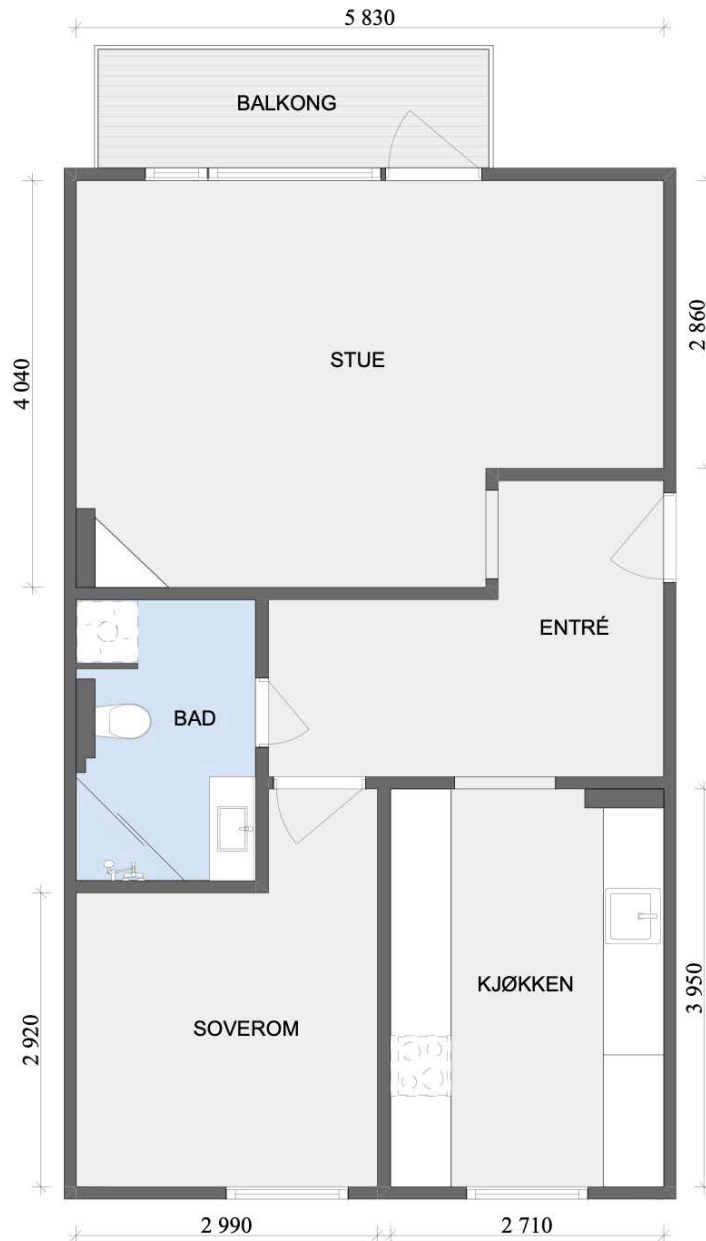








Sørkedalsveien 17 A



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Sørkedalsveien 17A , 0369 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 37, bnr. 237

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 18818-2343

Eiendomsverdi ref nr: HB2887

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823



NITO

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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 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

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av entré, bad, kjøkken, stue og ett soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:

- Baderomsfronter er restaurert/fornytt av møbelsnekker (trelakking.no)
- Deler av stue og soverom er malt på nytt.
- Balkong - Møbelsnekret bord på balkong beiset. Lagt nytt IKEA gulv. Innside av mur er malt.
- Vedlikehold tak i 2026 og 2020 i regi av borettslaget.

2025:

- Satt inn ekstra integrert fryser i skap og ny stikkontakt satt opp av elektriker.
- Rens av ventilasjonskanaler i regi av borettslaget.

2024:

- Rørfornyng i regi av borettslaget.

2021:

- Kjøkken er byttet, malt og byttet gulv. (Montert av Kvik sin samarbeidspartner)

2020:

- Byttet systemlåser i hoveddører og fellesarealer i regi av borettslaget.

2019:

- Balkong - Lagt opp strøm av elektriker, montert utelys og varmelampe.

2018:

- Baderom er renoveret og utvidet. Soverom, gang og stue er pusset opp og byttet gulv. Veggene er helparklet og malt.

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur støpt i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper i betong. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 dB) entredør. Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue, orientert mot vest/nordvest.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Gulvflater i laminatgulv. Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Kvik med hvite glatte fronter, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser og plate i glass over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Det er stoppekraner på kjøkken og bad. Varmtvannsbereider på 107 liter er plassert på badet. Avløpsledninger i plast og stål. Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner og varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad. Boligen har automatsikringer fordelt på to sikringsskap, plassert i henholdsvis gang/fellesareal og på kjøkken. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Volvat Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953 665 581. Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune og har følgende adresse: Sørkedalsveien 15-23. Borettslaget består av 81 andelsleiligheter. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær parkeringsarealer m.m.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

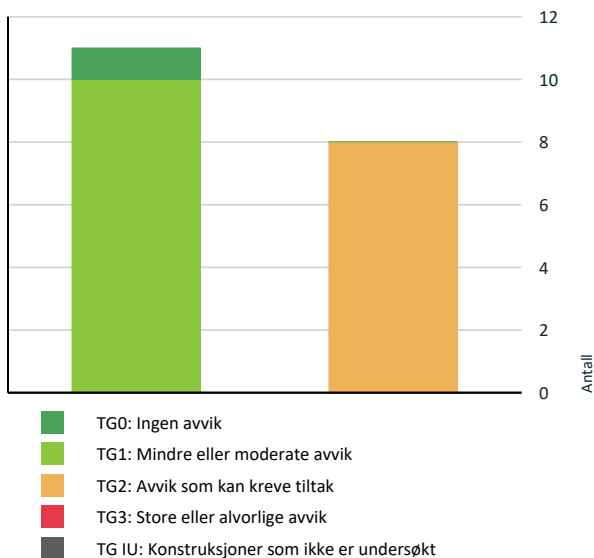
Leilighet

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Badet er utvidet på bekostning av et mindre soverom. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille og overflater innvendige gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1951

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass fra 2009, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer med sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklassifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 dB) entredør.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot vest/nordvest.

INNENDIG

! TG 1 Overflater på innvendige vegger og himling

Beskrivelse

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille og overflater innvendige gulv

Beskrivelse

Gulvflater i laminatgulv. Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stue. På forespørsel har eier opplyst at ildstedet fungerer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å få feievesenet til å kontrollere tilstanden på pipe og ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon. Diverse dokumentasjon ble fremvist.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

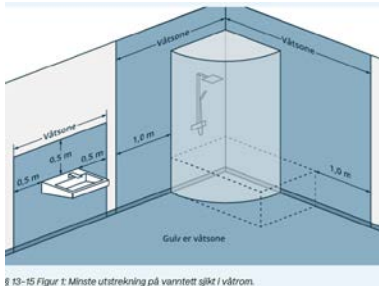
Det er en stikkontakt som er plassert i våtsonen til høyre for servanten, men denne utsettes ikke for direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk.

Tilstandsrapport



Byggteknisk forskrift (TEK17).

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelse og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon. Eier har opplyst at utskiftingen av sluket ikke medførte brudd på branncellen. Videre er det opplyst at det er benyttet smøremembran på badet.

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom uten å påvise unormale forhold. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukst. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Tilstandsrapport



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Kvik med hvite glatte fronter, benkeplater i laminat, underlimt oppvaskkum, ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer. Fliser og plate i glass over benkeskap.



Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

4. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast og kobber. Det er stoppekraner på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkurser i rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig for å sikre sporbarhet og forenkle fremtidig vedlikehold. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i baderomsvegg. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann i badet er ført som rør i rør anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 107 liter er plassert på badet.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Innfelte lys i himling i bad. Boligen har automatsikringer fordelt på to sikringskap, plassert i henholdsvis gang/fellesareal og på kjøkken.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Dette er ukjent for selger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-taksmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.

Generell kommentar

Begge sikringskapene mangler kursfortegnelse. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

Tilstandsrapport

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsøkonomer 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Ved salg av eiendommen bør kjøper gjøres oppmerksom på at eldre bygninger er oppført i en tid med andre byggetekniske standarder og regelverk enn de som gjelder i dag. Dagens krav er som regel strengere enn de som var gjeldende på byggetidspunktet.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod'er
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	58			58	5
Loft		1		1	
Kjeller		8		8	
SUM	58	9			5
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,29 - 2,57 meter.

Fellesareal:

Bod på loft med skråtak på ca. 1 kvm (gulvareal på ca. 7 kvm), merket "24". Bod i kjeller på ca. 8 kvm, merket "24". Bruksrett ble ikke fremvist. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Badet er utvidet på bekostning av et mindre soverom. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklærings skjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Rakel Kristina Aalmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	37	237		0	1504.8 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Sørkedalsveien 17A

Hjemmelshaver

Volvat Borettslag. Orgnr: 953 665 581

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
24/Volvat Borettslag	953665581	24	OBOS Eiendomsforvaltning AS.	Aalmo Rakel Kristina, Johansen Svein Arne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Majorstuen i et veletablert og tradisjonsrikt boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av nyere blokkbebyggelse og med bygårder fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Bogstadveien med sidegater med mangeartede forretninger kafeer, restauranter, kino, teater og servicetilbud samt god kommunikasjon med buss, trikk og t-bane ligger rett i nærheten. Kort vei til Frognerparken med rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Volvat Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953 665 581. Borettslaget ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune og har følgende adresse: Sørkedalsveien 15-23. Borettslaget består av 81 andelseiligheter. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær parkeringsarealer m.m.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/volvat/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur støpt i betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med pusset og malt fasade. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Trapper i betong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring.	1349894.			
Kommentar Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.05.2026	Signert 28.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

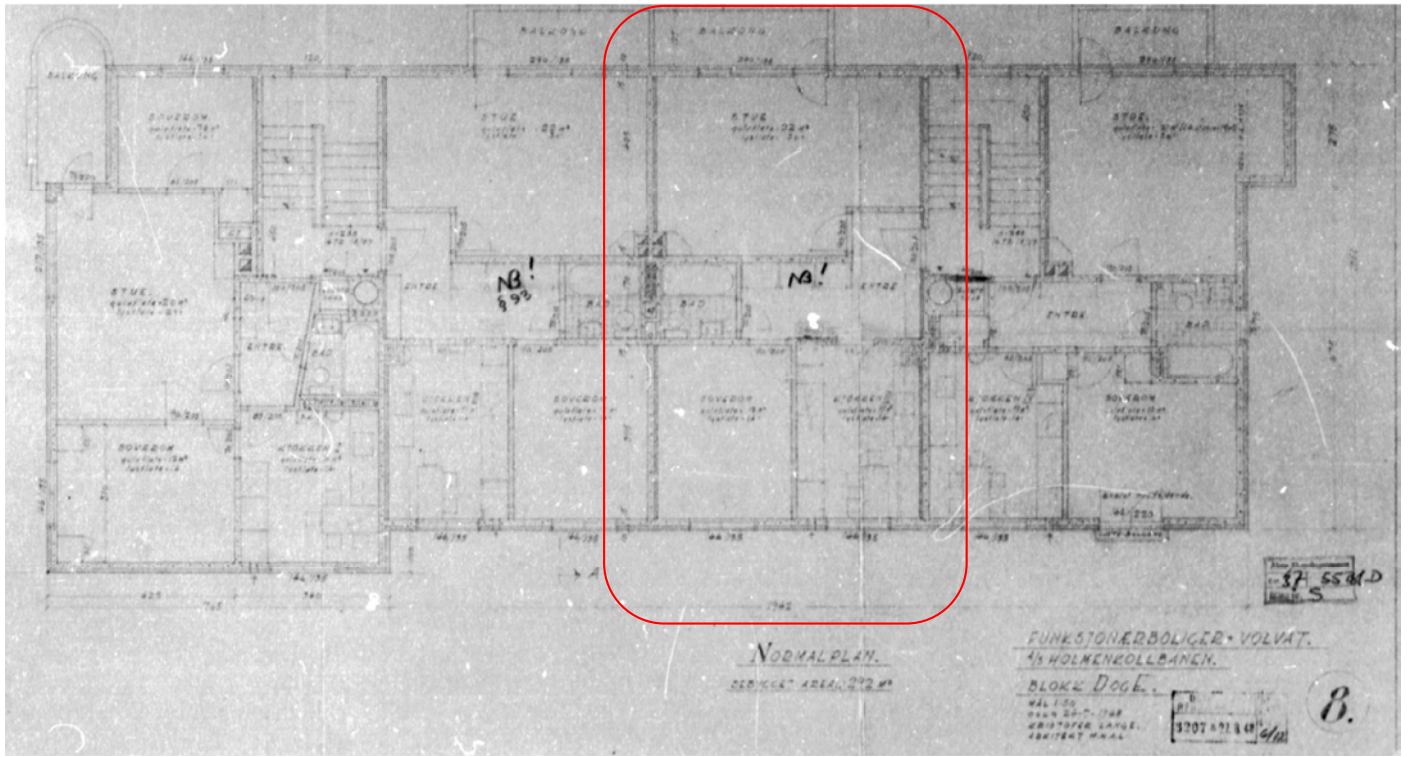
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Aalmo, Rakel Kristina

16.05.2026

✓ Signed

bankID

Johansen, Svein Arne

16.05.2026

✓ Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Svein Arne Johansen

Rakel Kristina Aalmo

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2018
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sørkedalsveien 17A

0369 OSLO

0301-37/237/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Byggemester Sofienberg Bygg AS, Aut elektroentreprenør Sofienberg Elektro AS, Sofienberg Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Revet det gamle badet, bygget opp igjen til nytt og utvidet baderom med dusj, toalett og vaskemaskin. Byttet sluk og varmtvannbereder. Nye avløpsrør fra alle innredninger. Byttet alle vannrør med tilhørende vannskap i bad. Lagt nye varmekabler. Montert wc, servanttinnredning og dusjløsning.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt heldekkende PCI lastogum veggmembran bak fliser i dusj og heldekkende PCI seccorral 2K rapid gulvmembran. Alle vegger er kledd med Wedi våtromsplater på avstivet underlag. Sluk er også inkludert i renoveringen.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Noe kondens hvis man ikke lufter jevnlig eller bruker luftventiler/spalteventiler. Dette er vanlig i eldre bygårder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det har ikke vært rotter i bygg, men har vært observert rundt borettslaget. Styret har avtale med Anticimex, de er ansvarlig for smartboxer som er satt ut i borettslaget som tiltak. Siste kontroll utført av Anticimex viser ingen tegn til aktivitet av andre skadedyr innvendig eller utvendig.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut smartboxer og Anticimex har jevnlig kontroll. Den siste kvartalsrapporten som er lagt ut på borettslagets hjemmesider er fra oktober 2025. Borettslaget har også tiltak som at alle vinduer i kjeller skal være lukket og at det ikke er lov å mate fugler.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Selvaag Prosjekt

Beskrivelse av arbeidet: Det er gjort en rørfornyning (strømpeløsning) i borettslaget i 2024.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badervifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: TT Teknikk

Beskrivelse av arbeidet: Utført rens av ventilasjonskanaler og utarbeidet rapport over ventiler, kanaler og vifter i den enkelte leilighet av TT Teknikk i regi av borettslaget.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: XXX

Beskrivelse av arbeidet: Vi har pusset opp kjøkkenet i 2021 og det ble i forbindelse med dette montert ny kjøkkenvifte med kullfilter. Vi har i den forbindelse blendet én av ventilene på kjøkkenet mot yttervegg. Husker ikke navn på firmaet som utførte dette, men hele kjøkkenmonteringen ble godkjent og kontrollert i etterkant av Kvik sin samarbeidspartner.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Sofienberg Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vifte på badet i forbindelse med renovering i 2018.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: OBRE

Beskrivelse av arbeidet: Utført piperens i regi av borettslaget.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: XXX

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkkenet fikk laget en ny front på sikringskap, da den tidligere ikke var godkjent på grunn av alder og at den ikke kunne lukkes.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Garasjer er satt opp før vi flyttet inn.
Etablert uteområde med grill, sittegruppe og beplantning.
Satt opp ladepunkter på parkering og i noen garasjer.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

I 2026 engasjerte styret Mykoteam for å foreta radonundersøkelse. Det er ikke informert om resultat av denne fra styret.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Noe støyende arbeid i forbindelse med Fornebubanen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

Det var ikke feil på oppvaskmaskinen, men det er foretatt en mindre tilpasning på baksiden av oppvaskmaskinen for å tilpasse denne til kjøkkeninnredningen, da det går et rør på baksiden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: XXX

Beskrivelse av arbeidet: Samme firma som monterte kjøkkenet, hvor samarbeidspartneren til Kvik kontrollerte montering i etterkant.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Sørkedalsveien 17A - Nabolaget Volvat/Vinderen søndre - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	4 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.6 km
Majorstuen i Majorstukrysset Linje 11	8 min 0.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.7 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.5 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	16 min 1.4 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	19 min 1.6 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	21 min 1.8 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	23 min 1.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

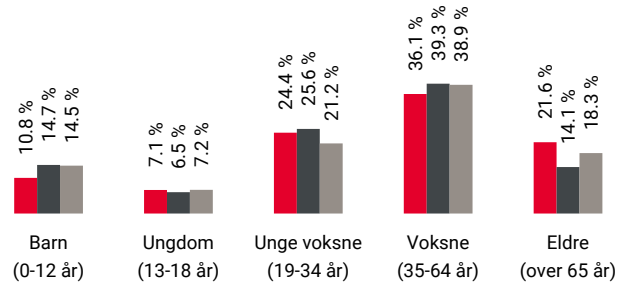
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Volvat/Vinderen søndre	1 181	702
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Thaulow barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.7 km
Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km
Diakonhjemmet barnehage Borgenveien (...10 min 58 barn	 0.8 km

Dagligvare

Meny Colosseum	5 min
Kiwi Ringhuset PostNord	6 min 0.5 km



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



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 87/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100

Sport

Majorstua skole 7 min
Aktivitetshall 0.6 km

Frognerbadet sandvolleyballbane 11 min
Sandvolleyball 0.9 km

EVO Majorstua 3 min

Friskis & Sveltis Oslo avd.Majorstuen 5 min

Boligmasse



27% enebolig
18% rekkehus
26% blokk
29% annet

«Rolig, trygt, nært skolen og sentrum»

Sitat fra en lokalkjent

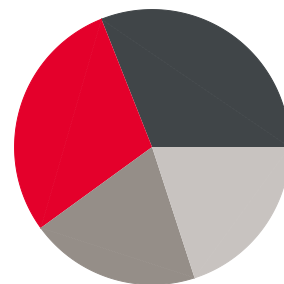


Varer/Tjenester

Colosseum Senter 5 min

Vitusapotek Colosseum 5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



29% i barnehagealder
31% 6-12 år
20% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

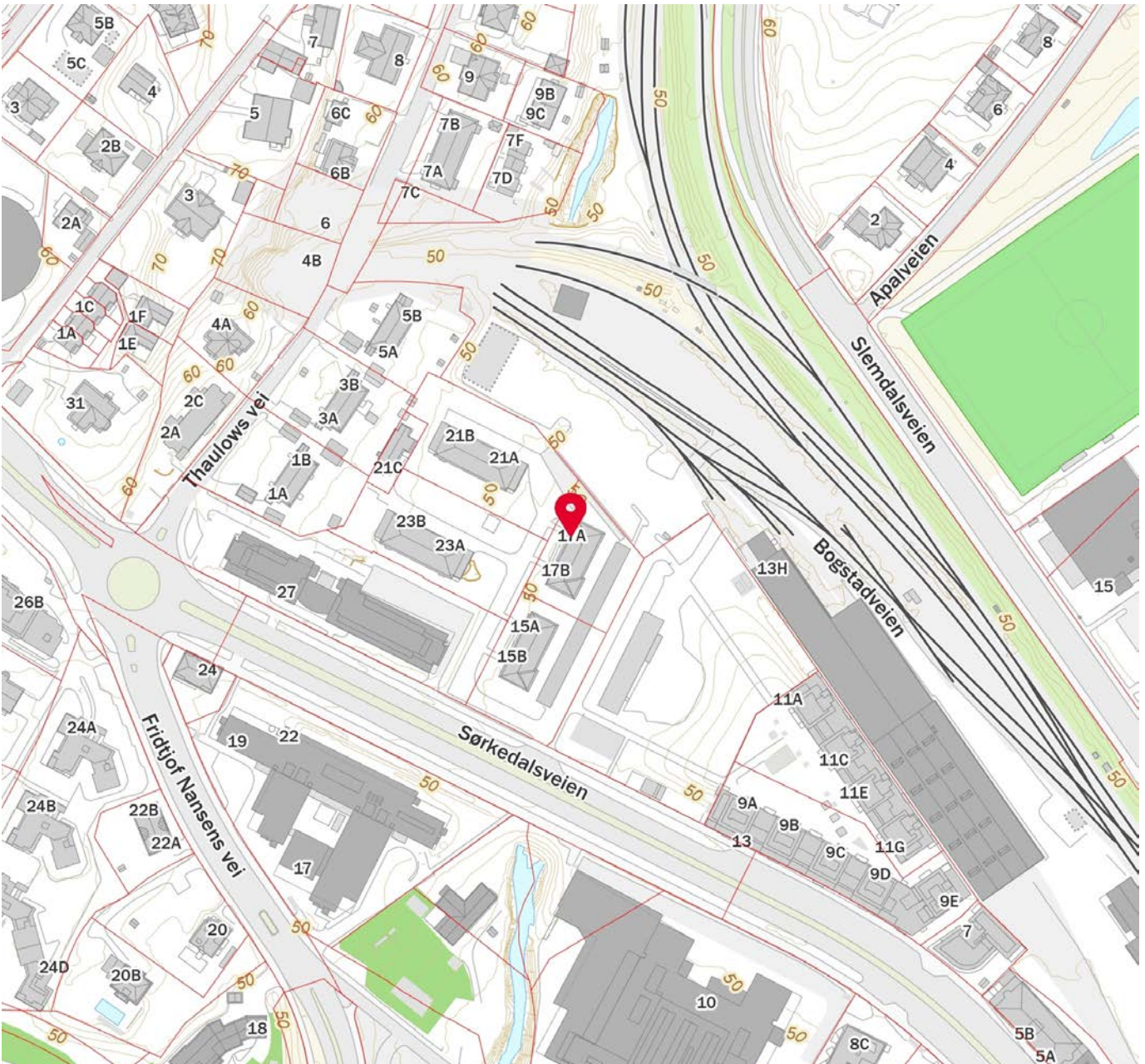



0% 53%

Volvat/Vinderen søndre
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sørkedalsveien 17A
0369 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders WoldTelefon: 480 96 939
E-post: anders.wold@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre