NORDVIK

Skådalsveien 9E

3 soverom | 199 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Skådalsveien 9E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
29	Om boligen
40	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026







Nøkkelinformasjon

Innholdsrik familiebolig fra 2015 - Dobbelgarasje - Solrike terrasser og hage- BRA 231 kvm- Peis- Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	**15 900 000,-**
Omkostninger	**398 590,-**
Totalpris	**16 298 590,-**
BRA-i	**199 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

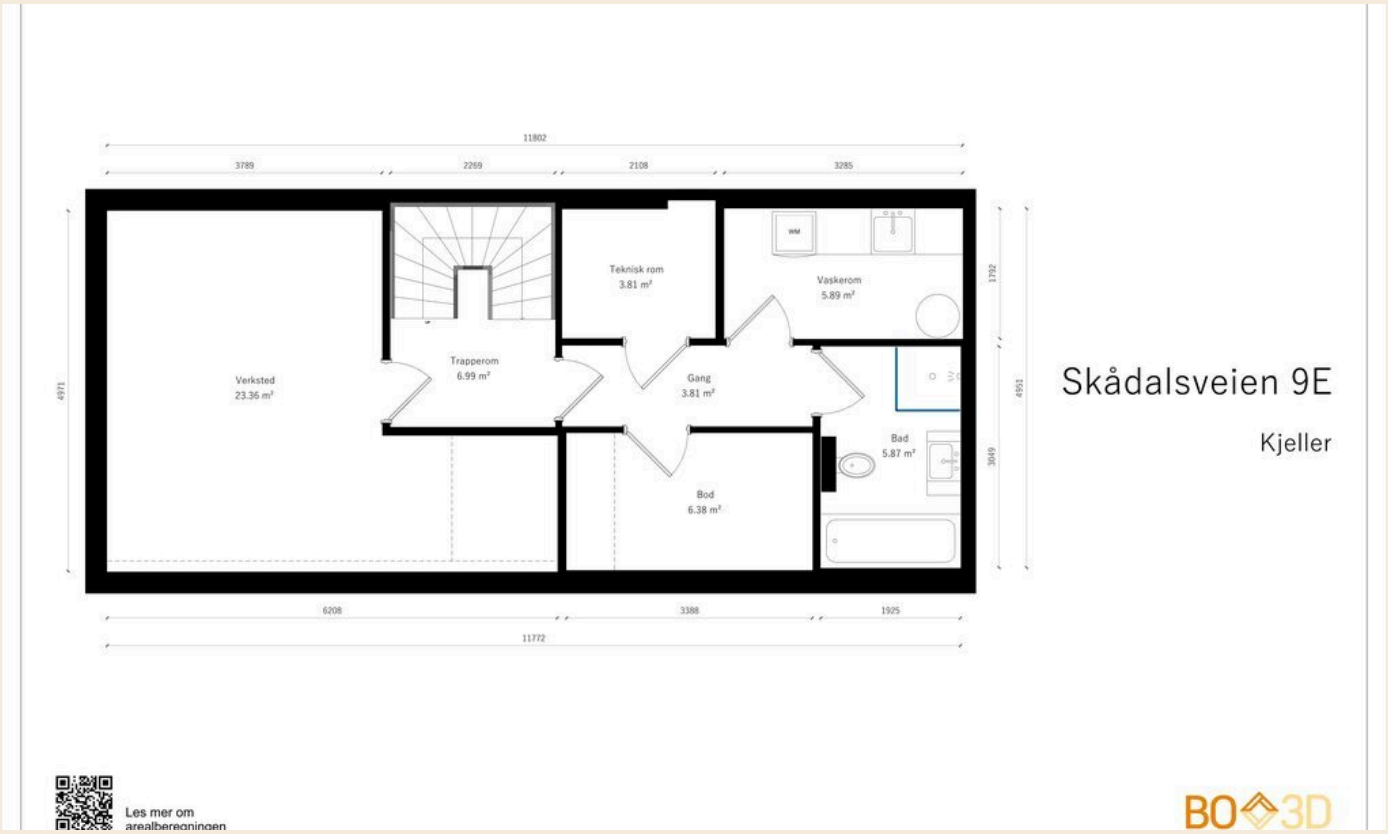
Lys og lekker familiebolig med fantastisk beliggenhet på Slemdal i populære Hemingland. Boligen var ny i 2015 og bærer preg av moderne innredning med kvalitetsmaterialer. Her bor du rolig og tilbaketrukket, samtidig som T-bane og gode servicetilbud ligger kort vei unna.

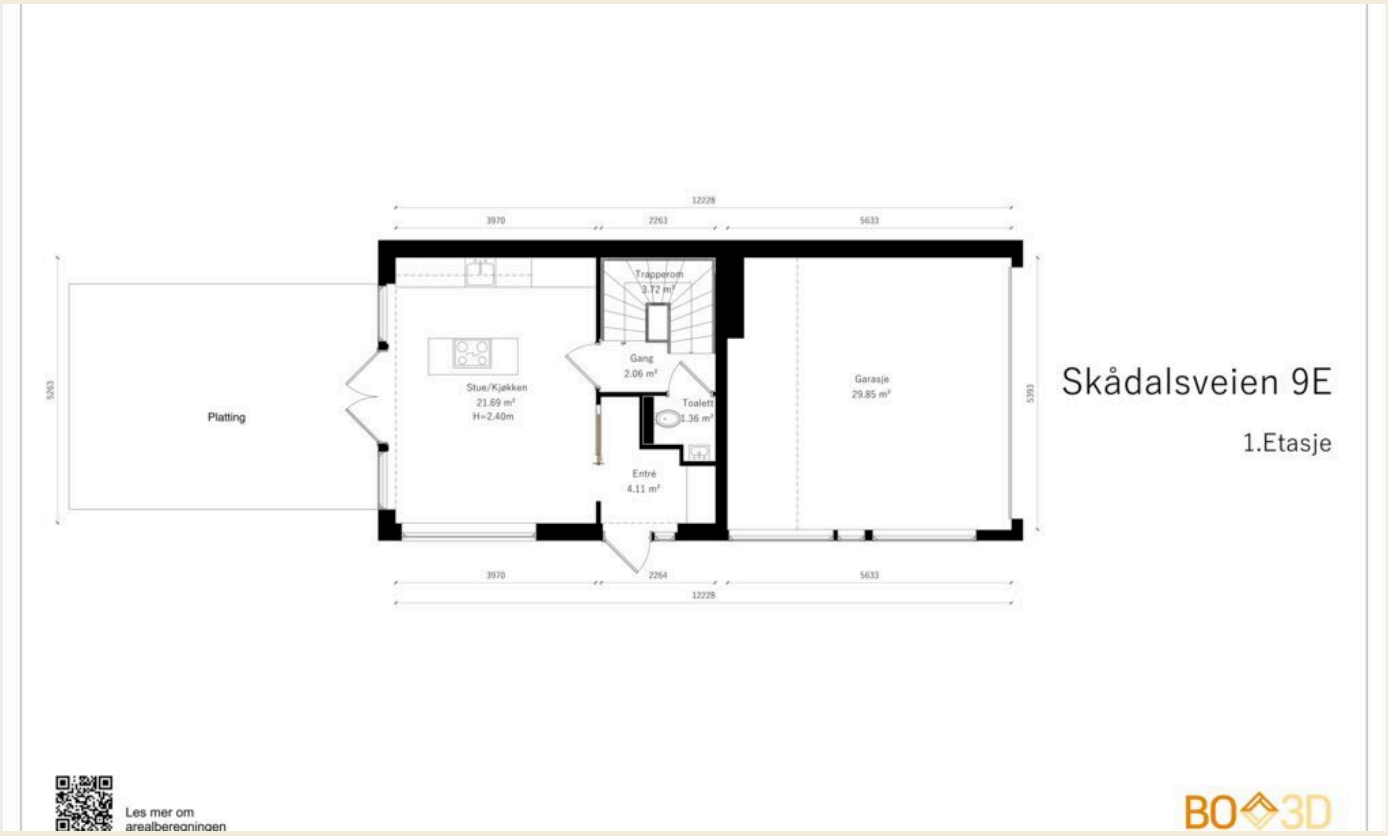
- Lys og moderne familiebolig fra 2015 på 231 kvm BRA
- Solrike terrasser og hage
- Dobbelgarasje samt biloppstillingsplasser i sameiet
- Peis
- Varmepumpe
- Gode lagringsmuligheter og trimrom i kjeller
- Marka i umiddelbar nærhet. Kun få minutters gange til populære Hemingbanen. Gulleråsen T-banestasjon ligger like i nærheten
- Kort vei til barnehager og skoler

Her får du det beste av by og natur!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm

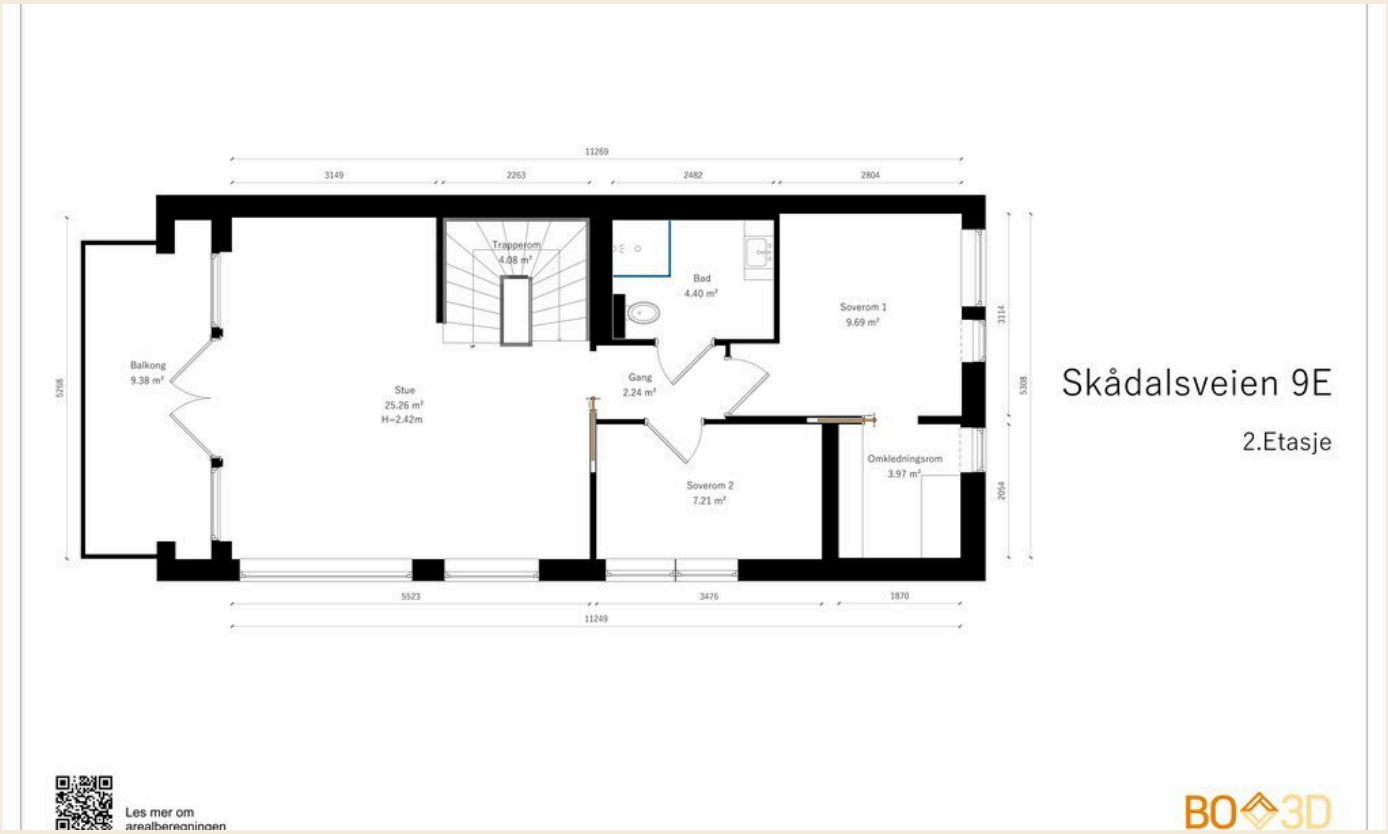


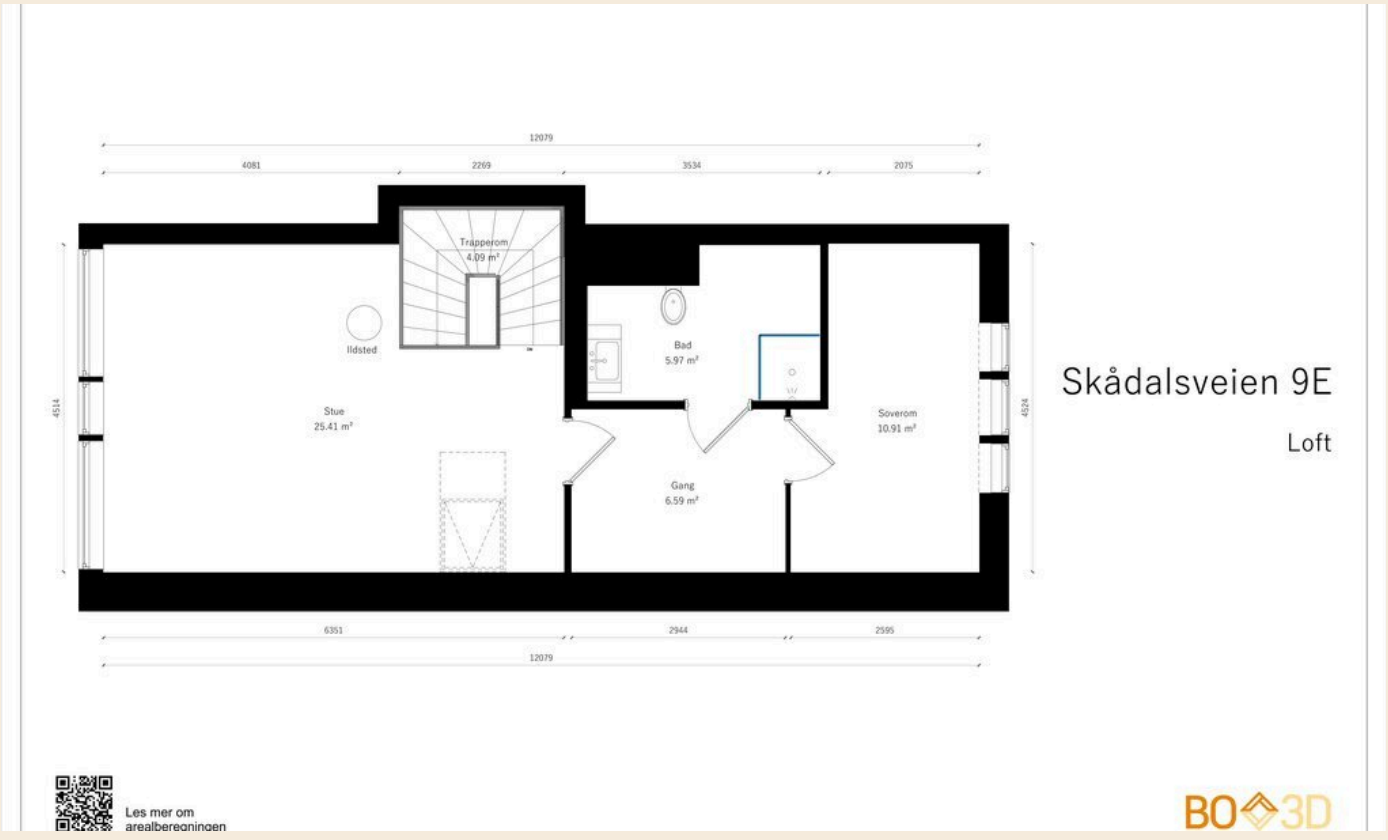


1. Etasje
BRA-i: 34 kvm
Total BRA: 66 kvm

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm





3. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm




SIEMENS
SIEMENS
SIEMENS
OLIVE OIL
SALT











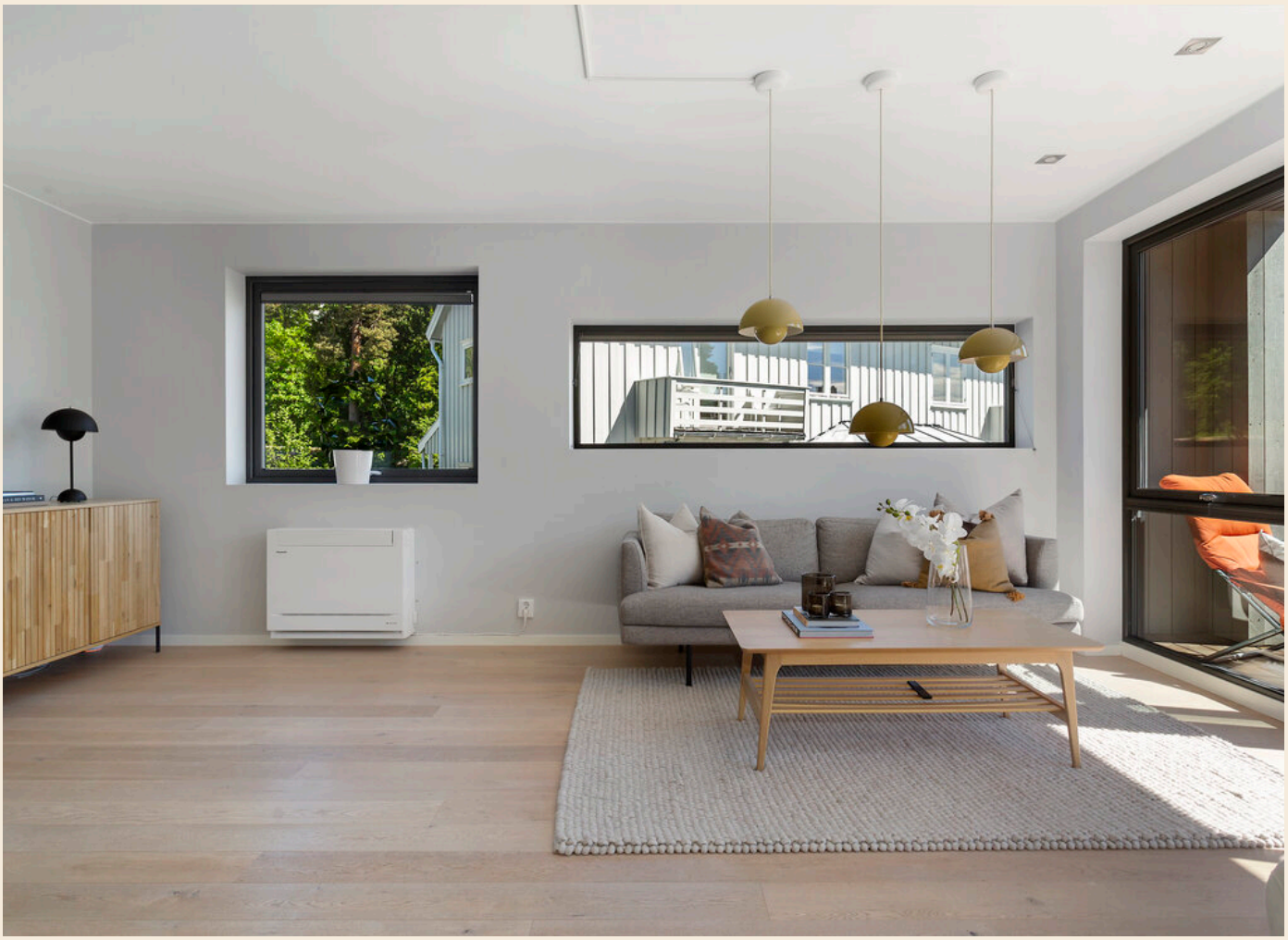









PORSCHE







Den sydvendte orienteringen gir gode solforhold, og balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.





Her kan man trekke seg tilbake med morgenkaffen, nyte rolige ettermiddager eller åpne opp fra stuen og skape en fin flyt mellom inne- og utearealene.

Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.





Soverom II er også av god størrelse og vender ut mot rolige omgivelser.





Loftetasjen inneholder stue, gang, bad og soverom.

Stuen i denne etasjen gir boligen en ekstra oppholdssone og egner seg godt som TV-stue, lekerom, ungdomsavdeling eller en mer tilbaketrukket stue.















Kjelleretasjen inneholder bad, vaskerom, gang, trapperom, verksted/treningsrom, bod og teknisk rom.

Dette er en svært praktisk etasje som gir boligen gode bruks- og lagringsmuligheter i hverdagen



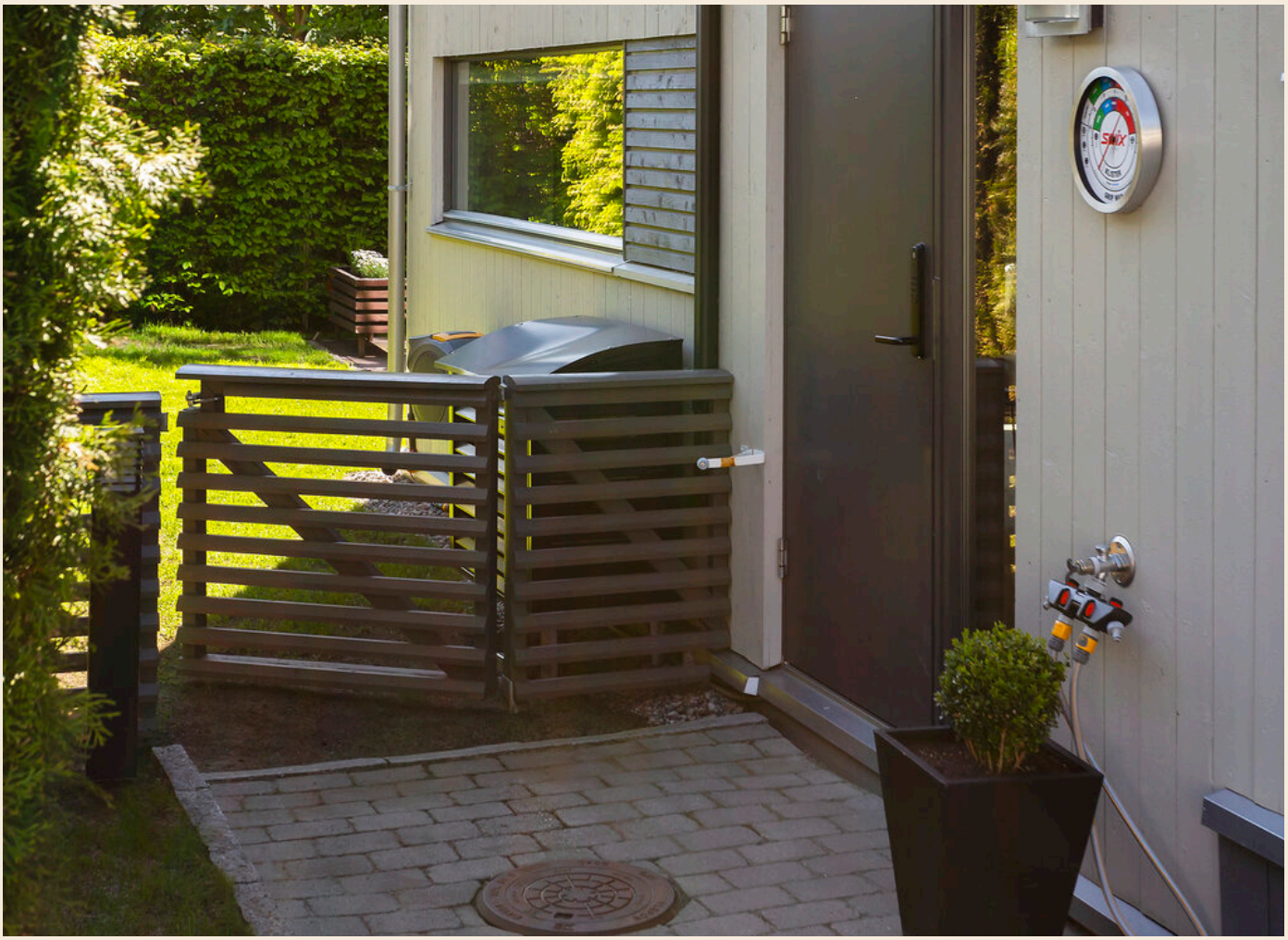





Electrolux
STEAMSYSTEM







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0331/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skådalsveien 9E, 0781 OSLO
Gnr 35, bnr 406, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mie Celine Weum
Sverre Møller

Kjøpesum og omkostninger
15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
397 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
398 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
418 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 298 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 318 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 199 kvm
BRA-e: 32 kvm
Totalt BRA: 231 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 59 kvm. Bad, vaskerom, gang, trapperom, verksted/treningsrom, bod, teknisk rom.
Total BRA: 59 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Gang, entré, toalett, stue/kjøkken.
BRA-e: 32 kvm. Garasje.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 26 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Stue, gang, bad, omkledningsrom, 2 soverom.
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 9 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Stue, gang, bad, soverom.
Total BRA: 46 kvm.

Ikke målbare arealer:

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Gulvareal er målt til 56 kvm.

Solforhold
Selger opplyser om gode solforhold fra tidlig morgen til ca. kl. 20.00 på sommerstid.

Innhold
Boligen er en innholdsrik og moderne familiebolig over fire plan, oppført i 2015. Den fremstår lys og tidsriktig, med gode materialvalg, balansert ventilasjon, peisovn, varmepumpe, tre bad, separat vaskerom, tre soverom, flere oppholdssoner og svært gode lagringsmuligheter. Solrike uteplasser, hage, dobbelgarasje og beliggenhet nær marka, Hemingbanen og Gulleråsen T-banestasjon gjør dette til en meget attraktiv bolig for familier som ønsker både komfort, plass og en etterspurt beliggenhet på Slemdal/Hemingland.

KJELLER
Kjelleretasjen inneholder bad, vaskerom, gang, trapperom, verksted/treningsrom, bod og teknisk rom.

Dette er en svært praktisk etasje som gir boligen gode bruks- og lagringsmuligheter i hverdagen. Vaskerommet har innredning med glatte fronter, benkeplate, skyllekum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Badet er flislagt og innredet med dusjhjørne, innmurt badekar, servantinnredning og veggmontert toalett.

Etasjen har også teknisk rom med blant annet sikringsskap og ventilasjonsaggregat, samt bod og verksted/treningsrom som gir fleksible bruksmuligheter. Dette er en fin sone for oppbevaring, trening, hobby eller praktiske hverdagsfunksjoner.

1. ETASJE
Etasjen inneholder entré/gang, toalettrom og stue/kjøkken. Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og har praktisk garderobeløsning. Videre åpner boligen seg opp mot en lys og moderne stue-/kjøkkenløsning med god plass til både spiseplass og oppholdssone.

Kjøkkenet er fra Kvik og har et stilrent uttrykk med glatte hvite fronter, hvit laminatbenkeplate, underlimt vaskekum og kjøkkenøy. Det er integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og induksjonstopp, samt mekanisk avtrekk og komfyrvakt. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og sosiale sammenkomster.

I etasjen er det også et praktisk toalettrom, som er svært nyttig i hverdagen og ved besøk. Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Fra stue/kjøkken er det direkte utgang til en sydvendt platting på ca. 26 m² og hage. Uteplassen fungerer som en flott forlengelse av oppholdsrommet, med god plass til spisegruppe, utemøbler og hyggelige stunder utendørs. I tilknytning til etasjen ligger også dobbelgarasje, som gir svært praktisk parkering og lagringsplass.

2. ETASJE
Etasjen inneholder stue, gang, bad, omkledningsrom og to soverom. Stuen i denne etasjen gir boligen en ekstra oppholdssone og egner seg godt som TV-stue, lekerom, ungdomsavdeling eller en mer tilbaketrukket stue. Her er det etablert varmepumpe, og fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på ca. 9 m².

Etasjen har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har praktisk omkledningsrom etablert i deler av rommet. Badet er flislagt og har gulvvarme, downlights, dusjhjørne med glassdører, servantskap, overskap og veggmontert toalett. Dette er en godt disponert etasje med en fin kombinasjon av soverom, bad og ekstra oppholdsrom.

LOFT
Loftetasjen inneholder stue, gang, bad og soverom. Loftstuen er et særlig flott rom med peis, god mønehøyde og store vindusflater som gir rikelig med lys og en luftig romfølelse. Dette er en stemningsfull og fleksibel sone som kan brukes som ekstra stue, kontor, lesekrok eller ungdomsavdeling.

Soverommet på loftet har god romfølelse med høyeste målte takhøyde på ca. 2,96 meter i mønet. Badet er flislagt og har gulvvarme, downlights, dusjhjørne, servantskap, overskap og veggmontert toalett. Loftetasjen gir boligen en ekstra privat og anvendelig avdeling, perfekt for større barn, gjester eller som en roligere sone i hjemmet.

Standard
- Stue / kjøkken:
Stue og kjøkken ligger i en åpen og sosial løsning, med god plass til både spiseplass og oppholdssone. Fra stue/kjøkken er det utgang til en sydvendt platting på ca. 26 m², som gir en flott forlengelse av oppholdsrommet. Kjøkkenet er fra Kvik og har glatte hvite fronter, hvit laminatbenkeplate, underlimt vaskekum i børstet stål, kjøkkenøy og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og induksjonstopp. Det er også etablert komfyrvakt.

- Stue i 2. etasje:
I 2. etasje er det en egen stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 9 m². Dette gir boligen en ekstra oppholdssone, godt egnet som tv-stue, ungdomsavdeling eller mer tilbaketrukket oppholdsrom. Det er også etablert varmepumpe i stuen i 2. etasje.

- Soverom:
Boligen har 3 soverom fordelt på 2. etasje og loft. I 2. etasje er det to soverom, i tillegg til omkledningsrom etablert i deler av hovedsoverommet. På loftet er det soverom med god mønehøyde, målt til ca. 2,96 m på det høyeste, samt loftstue/gang og bad.

- Bad i kjeller:
Badet i kjeller har flislagte gulv og vegger, nedsenket dusjsone med mosaikkfliser, malt himling med downlights og gulvvarme. Badet er innredet med veggmontert wc, dusjhjørne med glassdører, innmurt badekar og 90 cm servantskap med høyglanslaminerte hvite fronter. Sanitærutstyr fungerer som tiltenkt, og det er mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

- Bad i 2. etasje:
Badet i 2. etasje har flislagte gulv og vegger, nedsenket dusjsone, malt himling med downlights og gulvvarme. Badet er utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne med glassdører, servantskap, servant i kompositt og overskap. Ventilasjon er funksjonstestet, og det er registrert sug i kanal.

- Bad i loftetasje:
Badet på loft har flislagte gulv og vegger, nedsenket dusjsone, malt himling med downlights og gulvvarme. Badet er innredet med veggmontert wc, dusjhjørne med glassdører, 90 cm servantskap med høyglanslaminerte hvite fronter, kompositservant og overskap. Sanitærutstyret fungerer som tiltenkt, og ventilasjon er

funksjonstestet.

- Vaskerom:
Vaskerommet har 30x30 cm fliser på gulv, malte vegger, malt himling og gulvvarme. Det er vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter, laminatbenkeplate, nedfelt skyllekum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt opphengsmuligheter. Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon.

- Uteplasser:
Boligen har gode uteplasser med sydvendt platting på ca. 26 m² med adkomst fra stue/kjøkken og hage, samt sydvendt balkong på ca. 9 m² med adkomst fra stue i 2. etasje. Plattingen ble beiset i 2021 og slipt/oppgradert med kantstein i 2024.

- Garasje / praktiske rom:
Boligen har dobbel garasje, teknisk rom, bod og verksted/treningsrom. Dette gir god lagringsplass og praktiske bruksmuligheter i hverdagen.

Overflater:
- Boligen fremstår moderne og tidsriktig, hovedsakelig fra byggeår 2015.
- Støpt gulv på grunn i kjeller.
- Etasjeskiller i trebjelkelag, betong i garasje.
- Kjøkken med glatte hvite fronter og hvit laminatbenkeplate.
- Kjøkkenøy med glatte hvite fronter og laminatbenkeplate.
- Badene har flislagte gulv og vegger.
- Badene har malt himling med downlights.
- Gulvvarme på bad og vaskerom.
- Vaskerom med fliser på gulv og malte vegger/himling.
- Vinduer og balkongdører med trekarm/treramme og 3-lags glass.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjon.
- Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.
- Service/rens av ventilasjon utført høsten 2025.
- Mekanisk avtrekk på bad, toalettrom og vaskerom tilkoblet balansert ventilasjon.
- Varmepumpe etablert i stue i 2. etasje.
- Elektrisk oppvarming med gulvvarme, panelovner, varmepumpe og peisovn.
- Varmtvannsbereder på 300 liter fra 2015, plassert på vaskerom. Bereder er fast Tilkoblet og fungerer tilfredsstillende.
- Vannrør er rør-i-rør-system.
- Fordelerskap plassert på vaskerom i kjeller og på soverom i 2. etasje.
- Avløpsrør av plast, fungerer tilfredsstillende.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom i kjeller.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering:
Hva gjelder det: Terreng og overvann rundt boligen.
Årsak: Terrenget rundt boligen er stedvis flatt, med risiko for vannansamling inn mot bygningen og økt belastning på dreneringen.
Tiltak: Fall på terreng bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

- Sydvendt balkong:
Hva gjelder det: Balkong i treverk på ca. 9 m² med adkomst fra stue i 2. etasje.
Årsak: Avvik ved oppkant på tettesjikt under vindu og balkongdør. Det er også malingsavskalling, sprekker, løse/vridde terrassebord og utstående skruer.
Tiltak: Overflatebehandling, utskiftinger og utbedring av avvik bør påregnes. Oppkant mot dør bør utbedres for å unngå skade på vindsperre og videre fukt-/kondensskader.

- Yttervegger:
Hva gjelder det: Fasader med liggende og stående kledning.
Årsak: Det er registrert malingsavskalling, vridde bord og manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende lufting kan gi risiko for fuktskader på grunn av sen uttørking.
Tiltak: Fasaden bør holdes under oppsikt. Rengjøring, overflatebehandling, vedlikehold og utskifting av enkelte bord bør påregnes.

- Taktekking:
Hva gjelder det: Saltak tekket med betongstein.
Årsak: Det er registrert stedvis mosevekst på taket.
Tiltak: Mose bør fjernes som vedlikeholdstiltak.

- Bad i kjeller – overflater:
Hva gjelder det: Flislagt bad med nedsenket dusjsone.
Årsak: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk i den nedsenkede dusjsonen. Badet fungerer i daglig bruk, men vann kan bli liggende på overflater.
Tiltak: Det må påregnes svabring etter dusjing for å unngå at vann blir liggende for lenge på gulvet.

- Bad i loftetasje – overflater:
Hva gjelder det: Flislagt bad på loft.
Årsak: Det er registrert bom i gulvflis ved dør og dusjsone, samt dør i våtsone som er utsatt for fritt vann.
Tiltak: Jevnlig kontroll av overflater anbefales. Lokal utbedring av bom i flis kan vurderes og bør påregnes

dersom fliser løsner. Dør og karmlister bør overflatebehandles med egnet maling og beskyttes mot direkte vannsprut.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører:
Hva gjelder det: Ett lite vindu i loftstuen.
Årsak: Det er registrert råteskade i nedre del av karm på vinduet.
Tiltak: Utskifting av skadet vindu må påregnes.
Kostnadsestimat: Under kr 20 000.

- Lekter/fallsikring rundt brannstige:
Hva gjelder det: Sikring/lekter rundt brannstige.
Årsak: Det er brukt overmalt treverk, og det er registrert råteskader i flere lekter. Dette gir nedsatt sikring.
Tiltak: Råteskadede lekter må skiftes for å sikre trygg rømningsvei fra loftetasjen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Skorstein over tak:
Ikke undersøkt grunnet manglende mulighet for trygg visuell kontroll.
Det anbefales kontroll av skorstein over tak når forholdene ligger til rette for det.

- Vaskerom – fukt:
Hulltaking var ikke mulig grunnet bygningsmessige hindringer.
Det ble foretatt lekkasje- og fuktsøk på overflater mot våtsone, uten unormale verdier eller tegn til fukt.

Parkering
Det medfølger dobbelgarasje med montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Det er utført flere praktiske oppgraderinger og påkostninger i boligen, herunder garderobeløsning på hovedsoverom, garderobeløsning i gang i 1. etasje, veggmonterte bokhyller i peisstue i 3. etasje, elbillader samt forbedrede lagringsløsninger i bod og teknisk rom.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS. Montert to stikkontakter i verktsted/treningsrom (2023), og dimmer til vegglampe over lysbrytere på kjøkken (2025).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee leverandør av elbillader og montasje. Montert elbillader på vegg i garasje (2022).

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Service og rens ventilasjonsanlegg (2025). Utført av Sandberg Service AS

Bygningssakkyndig
Sebastian Sørlie

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer og kombivaskemaskin medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord i 1. etasje
- Lamper i stue i 2. etasje
- Lampe på hovedsoverom
- Lampe i stue i 3. etasje
- 4 stk. sykkelholdere i garasje
- Coca-Cola-kjøleskap i treningsrom/verksted
- Trommel med hageslange
- Gummiplater i verksted/treningsrom
- Vanningscomputer og vanningsanlegg til bedd

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands

senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp via varmepumpe, samt peisovn.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 25 267,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjonsgebyr: Kr 6 397,29,-
- Vann- og avløpsgebyr: Kr 18 870,40,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter.

Selger opplyser at det påløper kostnad for maskinell brøyting hver vintersesong. Kostnaden er opplyst til kr 2 522,99 eks. mva. Totalt kr 3 154,- inkl. mva. per sesong. Dokumentasjon/faktura kan fremlegges ved forespørsel.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt:
- 1. termin forfaller 25. mars
- 2. termin forfaller 25. mai
- 3. termin forfaller 25. august
- 4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 20 245,- pr år.
- Alarm fra Homely kr 300,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 9 995,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 6 279 672,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 399 532,- pr. 2024

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 93734414

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 164 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Skådalsveien 9E har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Vettakollen/Slemdal nordre – et av Oslos mest etterspurte og veletablerte boligområder. Her bor man skjermet, stille og fredelig, samtidig som det er kort vei til T-bane, skoler, barnehager, servicetilbud og flotte turområder i marka.

Området er preget av villabebyggelse, rekkehus og mindre boligområder, med grønne omgivelser og en rolig atmosfære. Beliggenheten passer svært godt for barnefamilier, etablerere og andre som ønsker et trygt og naturnært bomiljø med enkel adkomst til byen. Nabolaget oppleves som hyggelig og etablert, med en god blanding av barnefamilier, familier med eldre barn og godt voksne.

En av de store kvalitetene ved området er den korte avstanden til marka. Fra boligen er det enkelt å legge turen mot Vettakollen, Fuglemyrhytta, Frognerseteren og videre innover i Nordmarka. Her ligger alt til rette for turer til fots, løping, sykling og ski, med et stort nettverk av stier, turveier og skiløyper i umiddelbar nærhet. Dette gir området en sjelden kombinasjon av bynærhet og naturopplevelser året rundt.

Det er kort vei til Slemdal, med daglige servicetilbud som butikker, skole og barnehage. Vinderen ligger også i nærheten og byr på ytterligere servicetilbud, blant annet treningssenter, forretninger, serveringssteder og øvrige nærtjenester. Heming-området ligger i kort avstand og gir gode muligheter for idrett og aktivitet, med blant annet baner og treningsfasiliteter.

Skådalsveien 9E passer for deg som ønsker en rolig, grønn og familievennlig beliggenhet med svært gode turmuligheter, samtidig som byen og hverdagens servicetilbud er lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon
Kollektivtilbudet er meget godt. Vettakollen T-banestasjon ligger i kort gangavstand fra boligen, med linje 1 som gir enkel forbindelse mot Majorstuen, sentrum og videre gjennom byen. Det er også bussforbindelser i området, og med bil er det god adkomst videre mot både sentrum, Ring 3, Holmenkollen og marka.

Skoler og barnehager
For barnefamilier er beliggenheten svært praktisk. I nærområdet finnes flere barnehager og skoler, blant annet Humlen Montessori barnehage, Davinas, Helenes barnehage, Svendstuen skole, Oslo Montessoriskole og Midtstuen skole. Det finnes også flere private og internasjonale skoletilbud i området.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.11.1949. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Det fremgår av tegningene at det er satt opp en skillevegg i bod i kjeller som separerer bod og gang, der boden er innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. .
- I 1 etasje er bod i trappegang fjernet og wc er flyttet fra gang/entré til der boden er fjernet. Dør mellom bod og garasje er også fjernet.
- Det er også fjernet en bod med adkomst fra garasje. Fjerning av bod i garasje er ikke søknadspliktig, da endringer er mellom tillegsdeler.
- I 2 etasje er det etablert et omkledningsrom i deler av hovedsoverom.
- I 3 etasje er det ikke kott i gang mot soverom for å gjøre gangen større.
- De godkjente branntegningen i ferdigattesten samsvarer med de faktisk bygget, unntatt kott på loft.

Bruksendringer fra tilleggsdel til oppholdsrom er søknadspliktig til kommunen. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plan- og byggesaker i området:
Skådalsveien 11 E - bruksendring av bod fra tilleggsdel til kjøkken
Saksnummer: 2025/09211 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Status: Under behandling

Gulleråsveien 24 - etablering av tennisbane og tennishus, vei for vedlikehold, støttemurer og terrenginngrep
Saksnummer: 2026/04663 - Byggesak
Mottatt sak: 24.04.2026
Status: Under behandling

Gulleråsveien 24 - oppføring av svømmebasseng og bassenghus og oppgraderinger utomhus
Saksnummer: 2025/16843 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Status: Under behandling

Skådalsveien 15 C - oppføring av enebolig - Hus 2C
Saksnummer: 2025/19477 - Byggesak
Mottatt sak: 25.10.2025
Status: Under behandling

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

301/35/406/5:
29.06.1948 - Dokumentnr: 6857 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.1950 - Dokumentnr: 7980 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1950 - Dokumentnr: 9293 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1951 - Dokumentnr: 8592 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:405
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:411
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.1952 - Dokumentnr: 15983 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:405
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:411
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1982 - Dokumentnr: 24638 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:411
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:694
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1989 - Dokumentnr: 22625 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1148
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.1989 - Dokumentnr: 22625 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:1148
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2014 - Dokumentnr: 133022 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Skådalsveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:406
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2015 - Dokumentnr: 110730 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 176/869

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp

ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 119 250,-

Grunnpakke hus kr. 9 900,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk.*3 kr. 11 700,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto, video gratis kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 233 225,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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

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

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

Skådalsveien 9E

Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Hans Nielsen Hauge grunnskole ...	**10 min**	
19 elever, 3 klasser	0.8 km	
Norlights International School...	**10 min**	
210 elever, 11 klasser	0.8 km	
Oslo Montessoriskole (1-10 kl....	**12 min**	
220 elever, 15 klasser	0.9 km	
Svendstuen skole (1-7 kl.)	**11 min**	
350 elever, 16 klasser	0.9 km	
Midtstuen skole (8-10 kl.)	**11 min**	
531 elever, 31 klasser	0.9 km	
Blindern videregående skole	**8 min**	
810 elever, 24 klasser	3.7 km	
Persbråten videregående skole	**8 min**	
650 elever, 25 klasser	3.7 km	

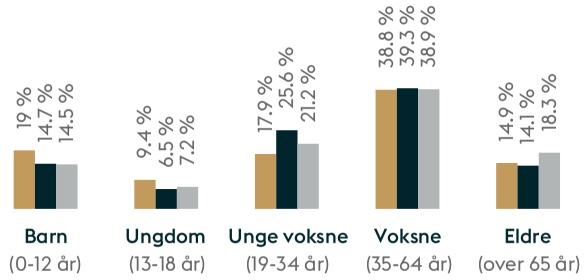
Offentlig transport

Vettakollen	**5 min**	
Linje 1	0.4 km	
Svenstua	**9 min**	
Linje 1N	0.7 km	
Gaustadalléen	**5 min**	
Linje 17, 18	2.5 km	
Nydalen stasjon	**9 min**	
Linje RE30, R31	5.8 km	
Oslo S	**20 min**	
Totalt 24 ulike linjer	9.5 km	

Barnehager

Humlen Montessori barnehage (1...	**11 min**	
22 barn	0.8 km	
Davinas (1-6 år)	**9 min**	
48 barn	0.8 km	
Helenes barnehage (1-5 år)	**10 min**	
78 barn	0.8 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vettakollen/Slemdal nordr.	2 017	773
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Skådalen skole	10 min
Thorsby-bingene / Heming ballb...	9 min
Heming Treningssenter	10 min
Mudo Vinderen	23 min

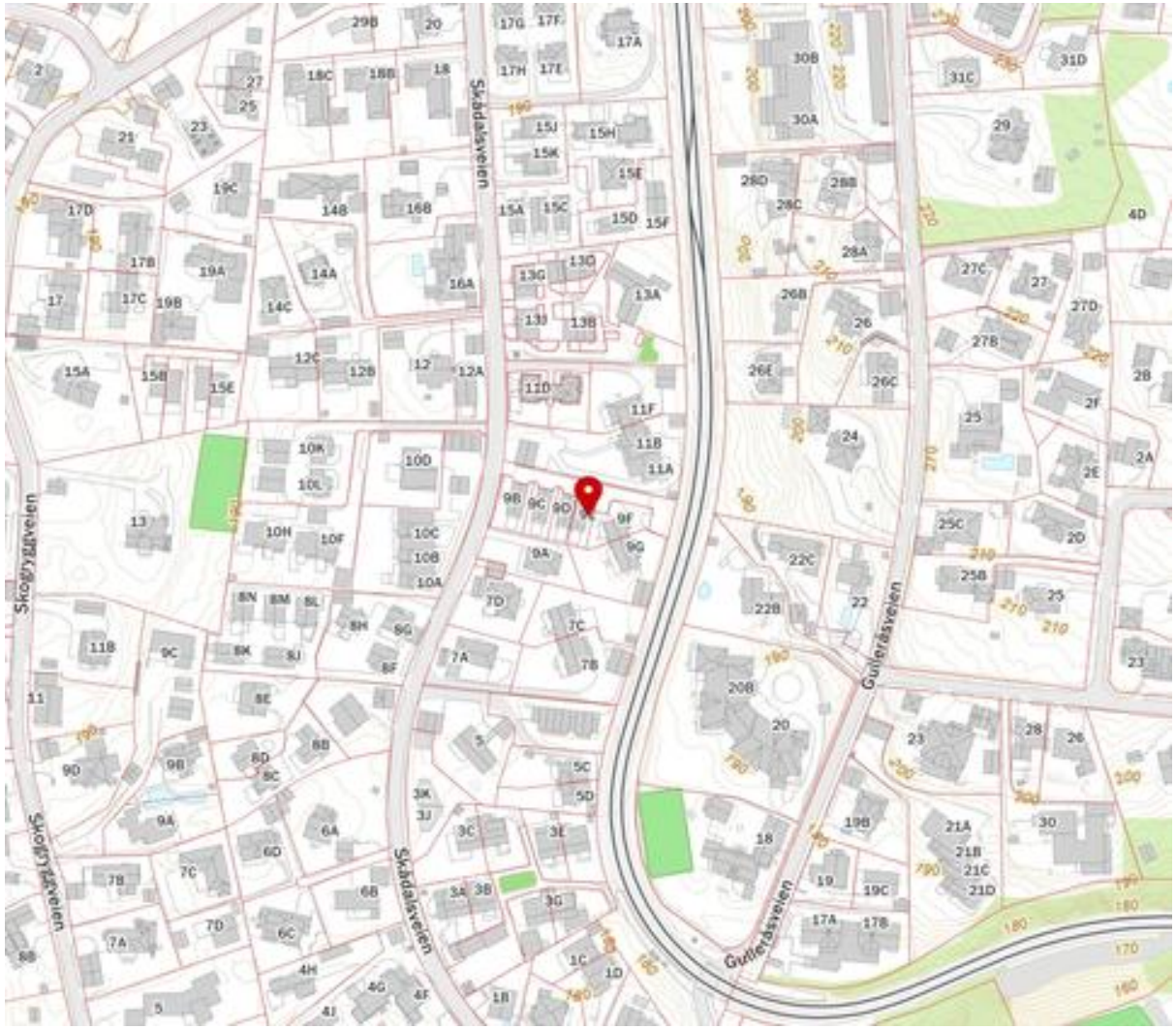
«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100



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

Skådalsveien 9E
0781 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	2015
BRA:	231 m^2
BRA-i:	199 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	27	6	2	2

Supertakst

GNR: 35 BNR: 406 SNR: 5

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Skådalsveien 9E
0781 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43411

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-3 settes grunnet råteskadet på ett lite vindu på loftstue.
Lekter/fallsikring rundt brannstige.	TG-3 grunnet løser og råteskader på flere lekter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG-2 grunnet manglende fall på terreng.
Balkong, terrasse, platting: Sydvendt balkong	TG-2 grunnet avvik ved oppkant på tettesjikt under vindu og balkongdør, og malingsavskalling, sprekk og løse terrassebord
Yttervegger	TG-2 grunnet malingsavskalling, vridde bord og dårlig lufting.
Taktekking	TG-2 grunnet mosevekst.
Våtrom: Bad i kjeller - Overflater	TG-2 grunnet manglende fall til sluk i nedsenket dusjsone.
Våtrom: Bad i loftetasje - Overflater	TG-2 grunnet bom i gulvflis og dør i våtsone som er utsatt for frittvann.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	TGIU settes grunnet manglende mulighet for visuell kontroll.
Våtrom: Vaskerom - Fukt	TGIU sette grunnet manglende mulighet for hulltaking for tilstrekkelig vurdering av fukt i konstruksjonen.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen.
Det fremgår av tegningene at det er satt opp en skillevegg i bod i kjeller som separerer bod og gang, der boden er
innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. .

I 1 etasje er bod i trappegang fjernet og wc er flyttet fra gang/entré til der boden er fjernet. Dør mellom bod og garasje er
også fjernet.

Det er også fjernet en bod med adkomst fra garasje. Fjerning av bod i garasje er ikke søknadspliktig, da endringer er mellom tillegsdeler.

I 2 etasje er det etablert et omkledningsrom i deler av hovedsoverom.

i 3 etasje er det ikke kott i gang mot soverom for å gjøre gangen større.

Bruksendringer fra tilleggsdel til oppholdsrom er søknadspliktig til kommunen

De godkjente branntegningen i ferdigattesten samsvarer med de faktisk bygget, unntatt kott på loft

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2026

Rapportdato
28.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Mie Celine Weum** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Sverre Møller** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **IF forsikring.**

Telefon: **97760060**
Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal er oppmålt med en Leica BLK2go 3D-scanner. Det er utført utvendig målinger og målsatte byggetegninger, arkitekttegninger og DWG-filer kan bestilles om ønskelig. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS3. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skådalsveien 9E, 0781 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **35** Bruksnr: **406** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2015** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag og betong i garasje. Veluxvindu med 2-lags. Vinduer og balkongdører isolerglass og 3-lags isolerglass.

Halvparten av vertikaldelt tomannsbolig er etablert over 4 plan, i 3 etasjer over kjeller, inkludert loft. Boligen inneholder en dobbel garasje, entré, toalettrom, bod, teknisk rom, omkledningsrom, 3 soverom, 3 bad, verksted/treningsrom, loftstue, Gang x4, trapperom, stue med balkongdør ut til sydvendt balkong på ca. 9kvm, og stue/kjøkken med balkongdør ut til sydvendt platting på ca. 26kvm. Høyeste takhøyde i kjeller måles i trapperom til ca. 2,43m, mens laveste takhøyde måles i gang til ca. 2,23m. Takhøyde i 1.etasje måles til ca. 2,41m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles i stue til ca. 2,43m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,29m. Høyeste takhøyde i loftetasje måles i mønet i soverom til ca. 2,96m, mens laveste takhøyde måles i skråtak på soverom til ca. 1,07m. Boligen har balansert ventilasjon og varmes opp elektrisk av gulvvarme, panelovner, varmepumpe og av peisovn. Boligen fremstår som fra byggeår, moderne, tidsriktig og fungerer til dagens bruk. Det er registrert enkelte avvik. Vedlikehold og enkelte utbedringer bør påregnes. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**59**	**59** Romfordeling: Bad, vaskerom, gang, trapperom, verksted/treningsrom, bod, teknisk rom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**66**	**34** Romfordeling: Gang, entré, toalett, stue/kjøkken.	**32** Romfordeling: Garasje.	**0**	**26**
2. etasje	**60**	**60** Romfordeling: Stue, gang, bad, omkledningsrom, 2 soverom.	**0**	**0**	**9**
Loft	**46**	**46** Romfordeling: Stue, gang, bad, soverom.	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**231**	**199**	**32**	**0**	**35**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	56	46	10
Totalt m²	**56**	**46**	**10**

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
Det er etablert drenerende tiltak med bruk av stein rundt boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Konstruksjonen fremstår solid og uten avvik ved visuell kontroll.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-1**

Rom under terreng fremstår uten avvik.

Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng på tørr dag. Ved fuktmåling med hygrometer i hulrom ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert en relativ luftfuktighet på 46,2% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Boligen har balansert ventilasjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Sydvendt platting

Type	Platting

Det er etablert en sydvendt terrasse i impregnert trevirke på ca. 26kvm med tilkomst fra stue/kjøkken og hage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Plattingen ble beviset i 2021 og slipt og satt opp kantstein i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Plattingen fremstår uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Sydvendt balkong

Type	Balkong

Det er etablert en sydvendt balkong i treverk på ca. 9kvm.
Det er tilkomst fra stue i 2.etasje

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble beviset i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Selve tekkingen og fallforhold er ikke kontrollert pga. terrassebord.
Det registreres tekking, men denne er ikke etablert tilstrekkelig under vinduer og balkongdør.
Det registreres slittasje med behov for tiltak i form av løse terrassebord som er vridd, utstående skruer, sprekker og malingsavskalling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling, utskifinger og utbedring av ovennevnte avvik bør påregnes.
Det er synlig vindsperre bak tettesjiktet som fungerer som sikring, men denne er nå utsatt for stikk/slagskader.
Det anbefales derfor å utbedre oppkant mot dør for å unngå skader i vindsperre og videre skader grunnet kondens og fukt i konstruksjonen.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdører med trekarm, treramme og 3-lags glass. Takvindu er et veluxvindu med 2.lags glass. Ytterdør er en kompaktdør. Innvendige dører er glatte og hvitmalte. Det er omrammet glassdør mellom stue/kjøkken og trapperom. Dører i kjeller i trapperom er brannklassifisert B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3

TG-3 settes fordi det registreres råteskade i nedre del av karm på ett vindu i loftstue.

TG-2 settes grunnet:
Det registreres stedvis malingsavskalling, avslitt maling.
Dør mellom gang og stue/kjøkken subber i karm.
Vindu til høyre på stue i 2.etasje går på i karm.
Det er registrert avvik på blekk under vinduer: Blekk er avsluttet for tidlig og ikke ført fagmessig med oppkant bak kledningsbord på siden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vindu med skade må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger og utbedring av registrerte avvik bør påregnes for å unngå skadeutvikling.

Kostnadsestimat	Under 20 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres malingsavskalling, vridde bord som kun er festet med en skrue.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

Rengjøring, overflatebehandling, vedlikehold og utskifting av enkelte bord bør påregnes for å sikre konstruksjonen mot fukt inntrenging og fukt- og råteskader.

6.8 Skorstein over tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Skorstein over tak er ikke mulig å besiktige fra bakkenivå. Det er ikke tilgjengelig stige eller trygg ankomst til taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende kontroll av skorstein over tak betyr at det ikke var mulig for undertegnede å oppdage eventuelle feil på skorstein over tak: det er utført en visuell kontroll fra underliggende tak uten å registrere avvik.

Boligen er bygget etter tek10 med ferdigattest, og skorstein over tak skal være utført tilfredsstillende.
Det anbefales en kontroll av skorstein over tak når forholdene ligger til rette for det.

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-1**

Det er ikke etablert stige for sikker adkomst til taket da tilkomst til taket er vanskelig, og inspeksjon er derfor ikke gjennomført fult over alle flater.
Et er besiktiget fra takvindu på loft uten å registrere tegn til svanker.

Ved visuell kontroll av innvendige overflater registreres ingen tegn til fuktavvik på loft.
Det registreres riss/sprekker i i mønet ved vindu som kan forsøkes og utbedre om ønskelig, men ingen andre avvik med behov for tiltak

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Annet, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og fra loftsvindu.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fjerne mose på tak som et vedlikeholdstiltak.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved høydemålinger på tilfeldige rom registreres det noe skjevheter, men dette er innenfor toleransekravene i NS3600:2025.

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det likevel å vurdere avretting og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Verksted/hobbyrom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm hele rommet og over 2m.
Trapperom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og 8mm over 2m.
Gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm hele rommet og over 2m.
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm hele rommet og 5mm over 2m.
Stue i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm hele rommet og 14mm over 2m.
Soverom 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm hele rommet og 4mm over 2m.
Loftstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm hele rommet og over 2m.
Soverom på loft måles en maksimal høydeforskjell på ca.6 mm hele rommet og 5mm over 2m.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Kvik-kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter, 22mm tykk hvit laminatbenkeplate med underlimt vaskekum i børstet stål og ett-greps krummet armatur. Kjøkkenøy med glatte hvite fronter og 22mm tykk laminatbenkeplate. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, mikroovn, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt.

Det registreres en avskalling og liten hevelse på benkeplate ved vask, og litt på underside av benkeplate som kan forsøkes utbedret etter eget behov.
Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, og selger informerer om at skaden ikke har utviklet seg i tiden de har eid boligen.
Innredningen vurderes å være i funksjonell god stand og ingen andre symptomer på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Tilstandsgrad på bakgrunn av en helhetsvurdering av overflater og hva som skjønnsmessig vurderes som normal slitasje. Ettersom dette er en brukt bolig må det likevel regnes med utskiftinger/oppgraderinger avhengig av den enkeltes behov og vurderinger.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.13 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er fremlagt godkjente tegninger og ferdigattest av boligen.
Det fremgår av tegningene at det er satt opp en skillevegg i bod i kjeller som separerer bod og gang, der boden er
innredet og tatt i bruk som oppholdsrom. .

I 1 etasje er bod i trappegang fjernet og wc er flyttet fra gang/entré til der boden er fjernet. Dør mellom bod og garasje er
også fjernet.

Det er også fjernet en bod med adkomst fra garasje. Fjerning av bod i garasje er ikke søknadspliktig, da endringer er mellom tillegsdeler.

I 2 etasje er det etablert et omkledningsrom i deler av hovedsoverom.

i 3 etasje er det ikke kott i gang mot soverom for å gjøre gangen større.

Bruksendringer fra tilleggsdel til oppholdsrom er søknadspliktig til kommunen

De godkjente branntegningen i ferdigattesten samsvarer med de faktisk bygget, unntatt kott på loft

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

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon, med tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	**TG-1**
Toalettrom fremstår i god stand.	

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Avløpsrør fungerer tilfredsstillende.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Vannrør fungerer tilfredstillende.

Fordelerskap er plassert på vaskerom i kjeller og på soverom i 2.etasje med stoppekraner som fungerer ved test.

6.17 Elektrisk



Sikringsskap i teknisk rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Sirkingskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom i kjeller.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. Forskriften til avhendingsloven og veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg Varmepumpe

Det er etablert en varmepumpe i stue i 2.etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Filter ble renset i 2026.

Når var siste service på anlegget?

Filter ble renset i 2026.

Totalvurdering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall
2015

Størrelse
300 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Varmtvannsbereder fungerer tilfredsstillende.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i teknisk rom .	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble utført service og rens høsten 2025. Filter ble byttet mai 2026	

Når var siste service på anlegget?
høsten 2025.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari fordi avvik og feil ikke blir oppdaget før mekanikk ryker.	

6.21 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate
30x30cm fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-1**

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.
Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Det registreres noe hul-lyd, men ingen tegn til bom, riss eller sprekker.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Ved visuell kontroll registreres ingen tegn til avvik på sluk og tettesjikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med Vaskeromsinnredning med hvite glatte fronter. 28mm tykk laminatbenkeplate med nedfelt skyllekum i børstet stål og ett-greps krummet armatur fra Oras. Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og opphengsmuligheter.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer tilfredsstillende.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen unormale verdier eller tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 forskfit og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.22 Våtrom: Bad i kjeller



Sluk på bad i kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har 30x30cm fliser på gulv og 3,5x3,5cm mosaikkflis på gulv i nedsenket dusjsone. 3,5x3,5cm mosaikkflis og 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Det er nedsenket dusjsone, men det er ikke tilfredsstillende fall til sluket i nedsenket dusjsone.
Det er etablert noe fall og 15mm oppkant ved terskel og lekkasjevann vil ledes til sluk.

Det registreres noe hul-lyd, men ingen tegn til riss/sprekker eller løs/bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold er det påregnelig med svabring etter dusjing for å unngå at vann ligger for lenge på overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Tettesjikt og sluk fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ett-greps krummet dusjarmatur fra Tsave. Innmurt badekar med ett-greps krummet dusjarmatur og håndholdt dusjhode og kran. 90cm bredt servantskap med høyglanslaminerte hvite fronter og hvit servant i kompositt med ett-greps krummet armatur.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen er tatt fra bod mot badekar i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.23 Våtrom: Bad i 2.etasje



Sluk på bad i 2.etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har 30x30cm fliser på gulv og 3,5x3,5cm mosaikkflis på gulv i nedsenket dusjsone. 3,5x3,5cm mosaikkflis og 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det registreres hul-lyd i enkelte fliser, men ingen tegn til riss/sprekker eller bom.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Tettesjikt og sluk fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ett-greps krummet dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall). 90cm bredt servantskap med høyglanslaminerte hvite fronter og hvit servant i kompositt med ett-greps krummet armatur. 60cm bredt overskap med hvite glatte fronter.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen er tatt tidligere fra trapp mot dusj i våtsone, det ble utført hulltaking i synlig trevirke uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.24 Våtrom: Bad i loftetasje



Sluk på bad på loft.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Badet har 30x30cm fliser på gulv og 3,5x3,5cm mosaikkflis på gulv i nedsenket dusjsone. 3,5x3,5cm mosaikkflis og 30x60cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres "bom" i gulvflis ved dør og dusjsone (mangelfull heft mot underlag).	

Anbefalte tiltak overflater
Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater. Lokal utbedring av bom i flis kan vurderes og bør påregnes fliser løsner. Dør og karmlister bør overflatebehandles med en egnet maling og beskyttes videre for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Tettesjikt og sluk fremstår uten avvik ved visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med veggmontert wc og dusjhjørne med glassdører og ett-greps krummet dusjarmatur fra Tsave. 90cm bredt servantskap med høyglanslaminerte hvite fronter og hvit servant i kompositt med ett-greps krummet armatur. 60cm bredt overskap med hvite glatte fronter.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk tilkoblet balansert ventilasjon, og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 6,0%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Dette er en indikasjon og ingen garanti på resterende baderomskonstruksjon.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.25 Lekter/fallsikring rundt brannstige.

Beskrivelse
Det er etablert en sikring i lekter rundt brannstige.

Oppsummering	**TG-3**
Det ser ut som at det er brukt hvitt treverk som er overmalt. Det er råteskader i lekter som fører til nedsatt sikring.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Råteskade lekter må byttes ut for å sikre sikker rømningsvei fra loftetasjen.

Utbedringskostnader	**Under 20 000**

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sverre Møller	9578-5999-4-1350430	2026-05-25 15:14:16
Mie Celine Mareng Weum	9578-5999-4-3604663	2026-05-25 15:14:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0331/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skådalsveien 9E, 0781 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Mie Celine Weum, Sverre Møller

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93734414
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Røa Elektriske AS. Montert to stikkontakter i verktsted/treningsrom (2023), og dimmer til vegglampe over lysbrytere på kjøkken (2025).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Easee leverandør av elbillader og montasje. Montert elbillader på vegg i garasje (2022).

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Service og rens ventilasjonsanlegg (2025). Utført av Sandberg Service AS

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave da vi kjøpte i 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0331/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mie Celine Mareng Weum	**2026-05-25**	**Sverre Møller**	**2026-05-25**

Identifikasjon

Mie Celine Mareng Weum

Identifikasjon

Sverre Møller

Signicat

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

Oslo

Utskriftsdato: 27.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 27.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/406	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Skådalsveien 9E 0781 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Karlsen Per Gunnar Bull Skådalsveien 9d 0781 OSLO		
Eiernavn:	Skådalsveien 9	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 27.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-35/406/0/5 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skådalsveien 9E 0781 OSLO
Fakturamottaker:	Møller Sverre Skådalsveien 9e 0781 OSLO
Eiernavn:	Møller Sverre

Kommunale avgifter	NOK 25 267,69
Eiendomsskatt	NOK 9 995,00
Totalt	NOK 35 262,69

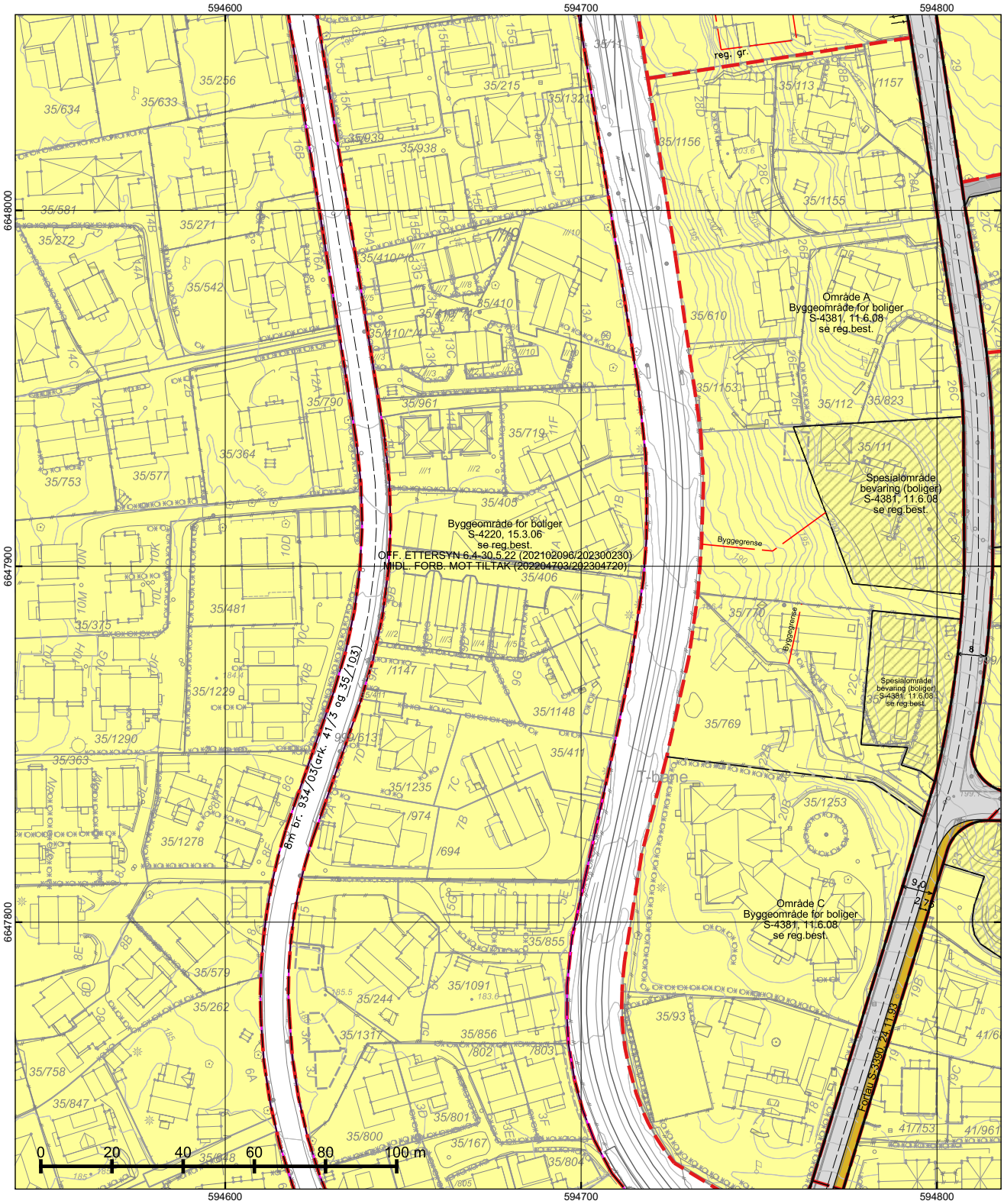
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**8 811,29**	**0,00**	26040000087096035	12066861	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**8 811,29**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	9 995,00
Renovasjonsgebyr	6 397,29
Vann- og avløpsgebyr	18 870,40
Totale avgifter	**35 262,69**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

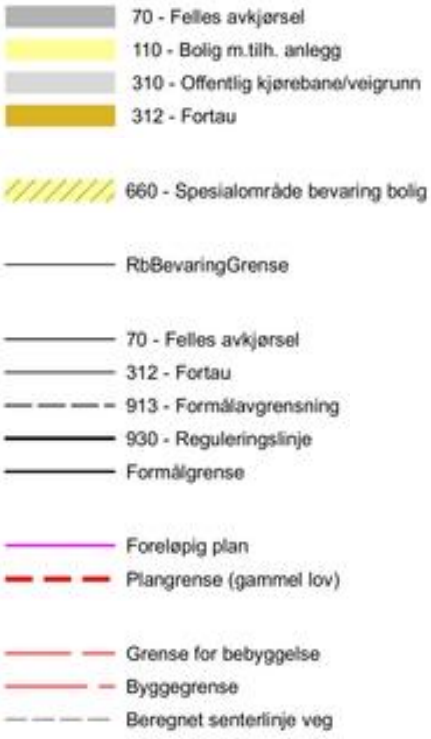
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

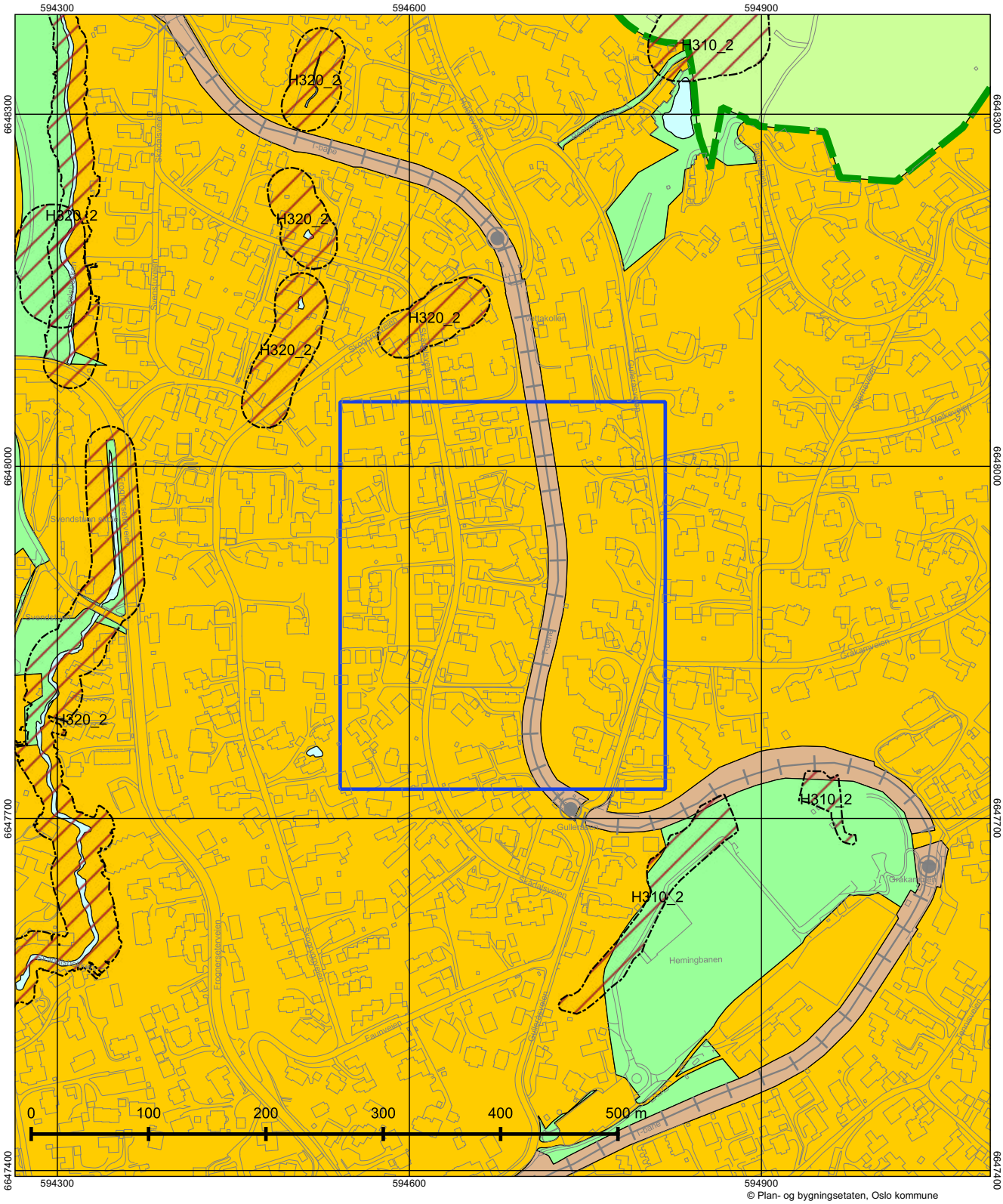
PlottID/Best.nr: 158396/ 86533514
Deres ref.:
Adresse: Skådalsveien 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/406

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 22.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158396/86533514
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



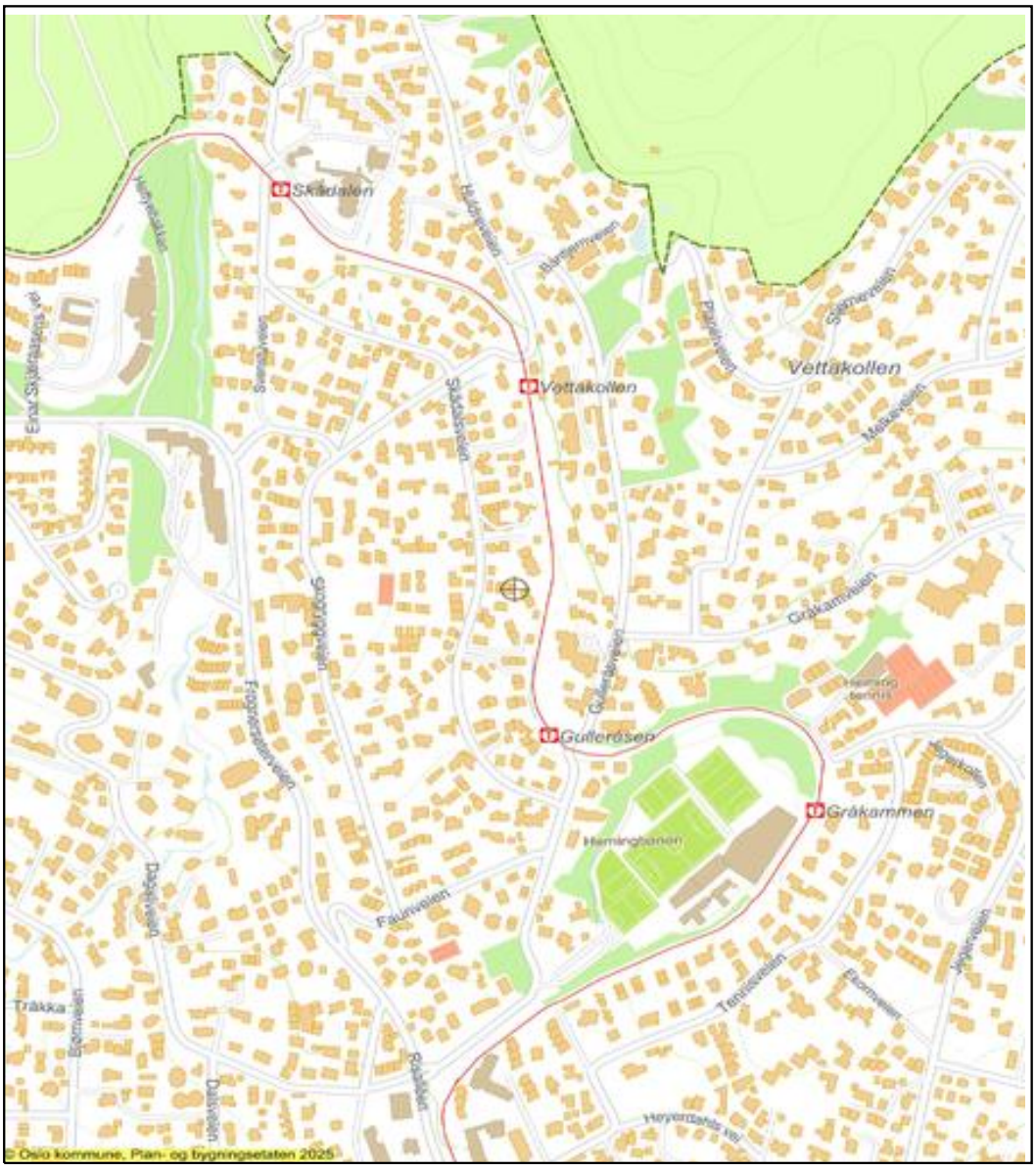
Oversiktskart

Adr.: Skådalsveien 9 E

Gnr bnr : 35 / 406

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Svendstuen



Dato: 22.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533514
Deres ref: 9230713

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 406.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 35, bnr. 406.

GNR. 35 BNR. 406

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.02.2015.

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

164 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten



Skådalsveien 9 E Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 22.05.2026

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601685409
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
912039684	SKÅDALSVEIEN 9 AS		C/o Location Holding AS, Ryenstubben 7, 0679 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	406

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	35	406	0	1	167 / 869	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	406	0	2	175 / 869	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	35	406	0	3	175 / 869	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	35	406	0	4	176 / 869	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	406	0	5	176 / 869	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 110730 Tinglyst: 06.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
23.1.15

22.01.2015 11.45

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	35	406		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
912039684	SKÅDALSVEIEN 9 AS		1/1

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	167	GB	11				21				31			
2	B	175	G	12				22				32			
3	B	175	G	13				23				33			
4	B	176	GB	14				24				34			
5	B	176	GB	15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 869				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 869 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

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

Signaturer

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

ANDRE FALCHENBERG

Bistått ved utfylle m/ Andre Falchenberg 29.08.14

4/09.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☑	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
26/8-13		ANDRE FALLHEVIKEN	For Skifteattesten 9A

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

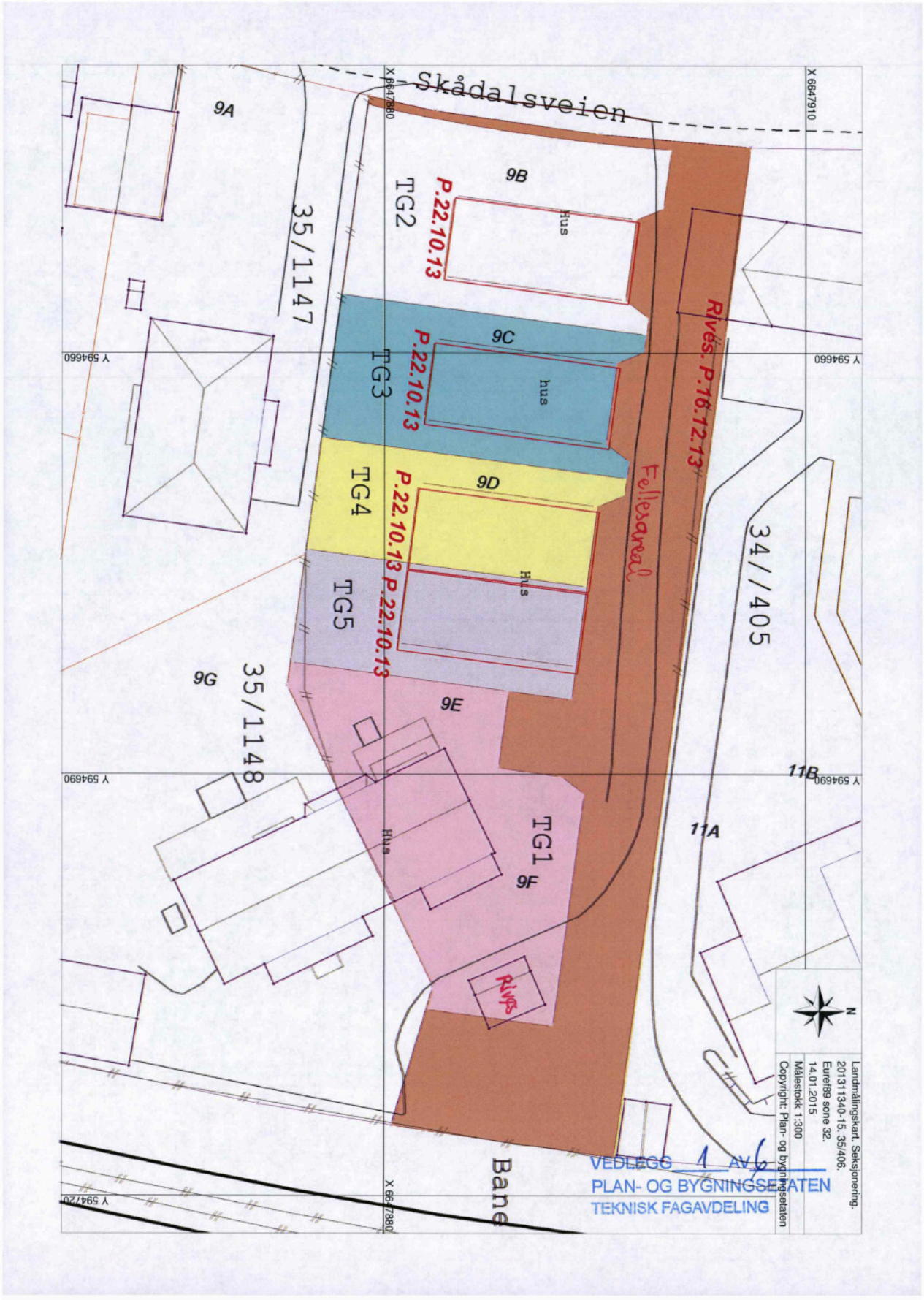
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
35	406		1-5	**i Oslo kommune**

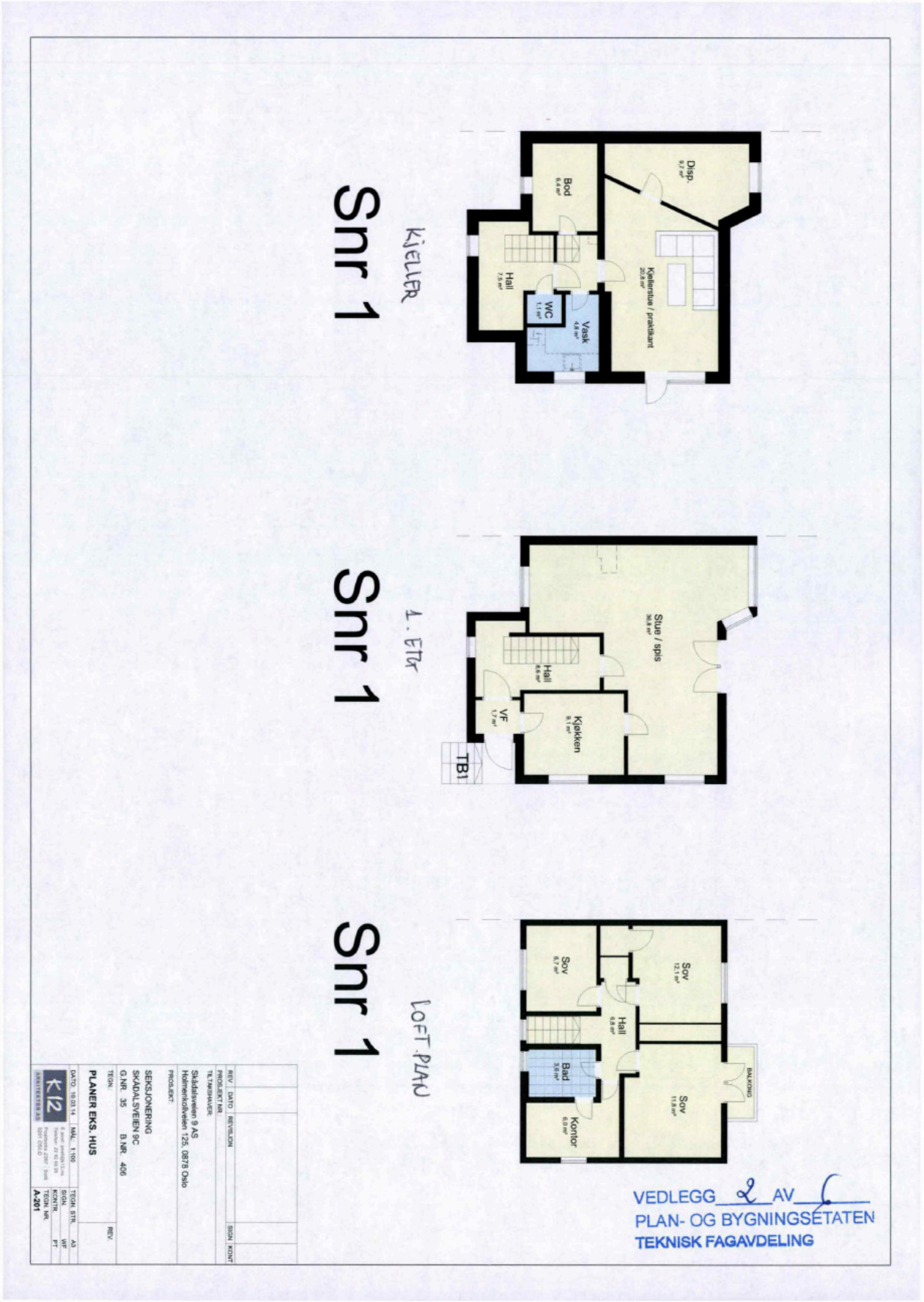
Dato	Underskrift	Stempel
11.9.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

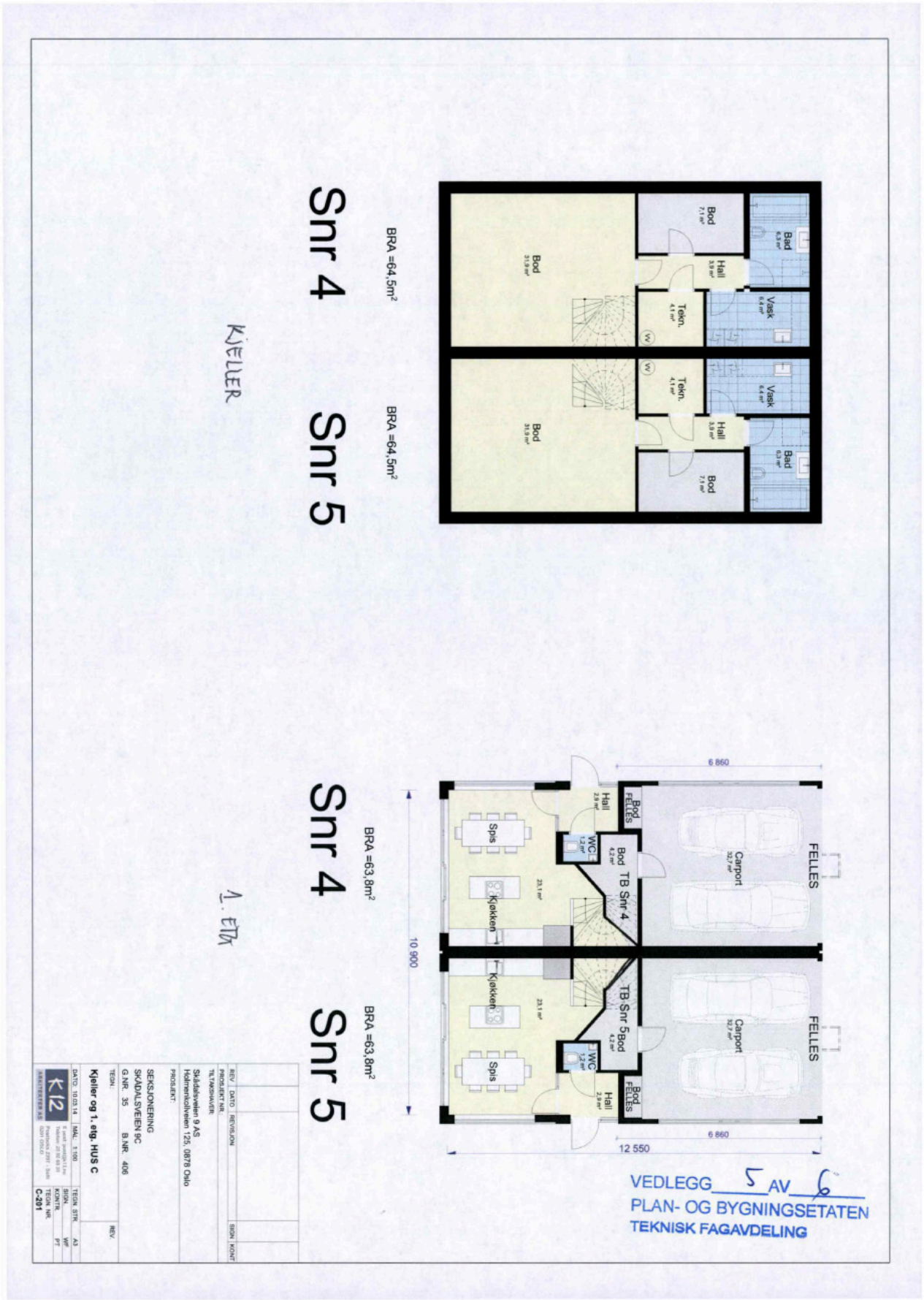
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Skådalsveien
9A
9B
9C
9D
9E
9F
9G
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
35/1147
35/1148
34//405
P.22.10.13
Rives. P.16.12.13
Fellesareal
Hus
hus
11A
11B
Bane
Rivs
N
Landmålingskart. Seksjonering.
20131340-15. 35/406.
Euref89 sone 32.
14.01.2015
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

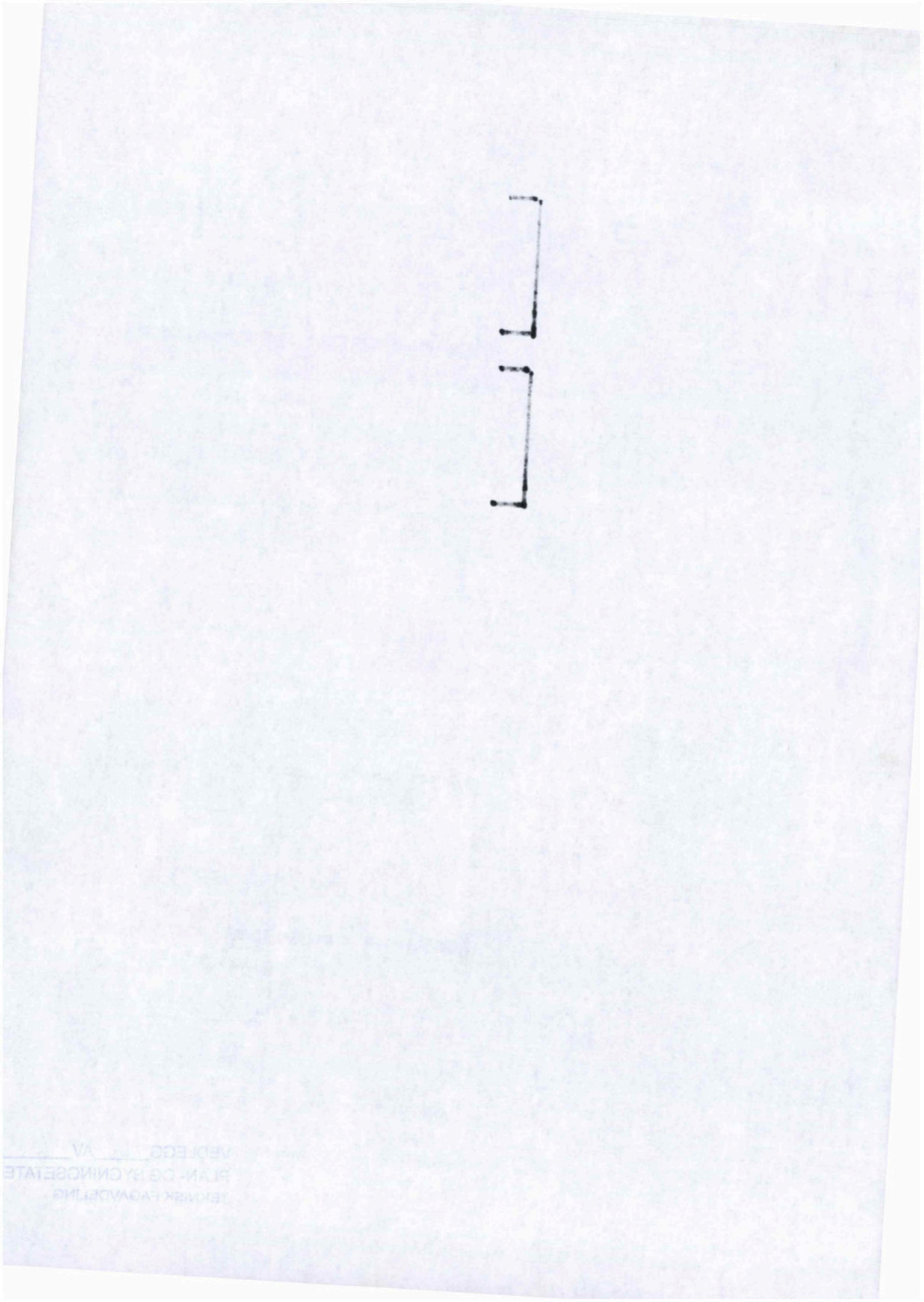

Snr 1
KJELLER
Disp.
Bod
Hall
WC
Vask
Kjellerstue / praktikant
Snr 1
1. ETG
Stue / spis
Hall
Kjøkken
VF
TB1
Snr 1
LOFT PLAN
Sov
Sov
Hall
Bad
Kontor
Sov
BALKONG
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Skåldalsveien 9 AS
Holmenkollveien 125, 0878 Oslo
PROSJEKT:
SEKSJONERING
SKÅDALSVEIEN 9C
G.NR. 35 B.NR. 406
TEGN:
PLANER EKS. HUS
DATO: 18.03.14 MÅL: 1:100
TEGN. NR.
A-201
VEDLEGG 2 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 2
1. ETG.
BRA =67.6m²
6 200
5 800
Spis
Kjøkken
22.2 m²
Hall/Stue
4.2 m²
WC
1.3 m²
Bod
5.0 m²
Bod
0.8 m²
Garasje
(36.0m²
BRUTTO)
A
A
Snr 2
2. ETG
BRA =61,4m²
Balkong
8.9 m²
Stue
29.4 m²
Sov
8.2 m²
Sov
14.5 m²
2.4 m²
Bad
5.2 m²
A
A
Snr 2
LOFT PLAN
BRA =45,7m²
grense BRA
h=1,9m
Opphold
22.5 m²
h=1,9m
grense BRA
Kott
1.7 m²
3.3 m²
Sov
9.4 m²
Bad
8.5 m²
A
A
K12
ARKITEKTER AS
DATO: 10.03.14
MÅL: 1:100
TEGN. STR: A3
SIGN:
KONTR:
TEGN. NR: A-201
PLANER HUS A
TEGN:
REV.
SEKSJONERING
SKÅDALSVEIEN 9C
G.NR. 35
B.NR. 406
TILTAKSHAVER:
Skådalsveien 9 AS
Holmenkollveien 125, 0878 Oslo
PROSJEKT:
PROSJEKT NR:
REV. DATO: REVISJON
SIGN KONT
VEDLEGG 3 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Snr 3
1. ETG.
BRA =67,6m²
6 200
5 800
Hall/Sluse
WC
Bod
Garasje
(36,0m² BRUTTO)
Spis
Kjøkken
Bod
Snr 3
2. ETG
BRA =61,4m²
Balkong
Stue
Sov
Sov
Bad
Snr 3
LOFT PLAN
BRA =45,7m²
grense BRA
h=1,9m
Opphold
h=1,9m
grense BRA
Kott
Sov
Bad
PLANER HUS B
SEKSJONERING
SKADALSVEIEN 9C
G.NR. 35 B.NR. 406
Skådalsveien 9 AS
Holmenkollveien 125, 0878 Oslo
K12
B-201
VEDLEGG 4 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


KJELLER
Snr 4
BRA =64,5m²
Snr 5
BRA =64,5m²
Bod
Bad
Hall
Vask
Tekn.
1. ETG
Snr 4
BRA =63,8m²
Snr 5
BRA =63,8m²
6 860
FELLES
Bod FELLES
Hall
WC
Bod
TB Snr 4
TB Snr 5
Carport
Spis
Kjøkken
10 900
12 550
VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
REV. DATO REVISJON SIGN KONT
PROSJEKT NR.:
TILTAKSHAVER:
Skådalsveien 9 A.S
Holmenkollveien 125, 0878 Oslo
PROSJEKT:
SEKSJONERING
SKÅDALSVEIEN 9C
G.NR. 35 B.NR. 406
TEGN:
Kjeller og 1. etg. HUS C
REV.
DATO: 10.03.14 MÅL: 1:100 TEGN. STR. A3
SIGN.: WP
KONTR.: PT
TEGN. NR.
C-201
K12
ARKITEKTER AS


Snr 4
Snr 5
BRA =62,9m²
BRA =62,9m²
Balkong 8,7 m²
Balkong 8,7 m²
Stue 29,6 m²
Stue 29,6 m²
Sov 7,7 m²
Sov 14,2 m²
Bad 4,7 m²
Bad 4,7 m²
2. ETG.
LOFT PLAN
Snr 4
Snr 5
BRA =43,6m²
BRA =43,6m²
grense BRA
h=1,9m
Opphold 22,6 m²
Bod 1,4 m²
Bad 6,2 m²
Sov 7,8 m²
A
A
VEDLEGG 6 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
K12
2. etg. og loft HUS C
SEKSJONERING
SKÅDALSVEIEN 9C
G.NR. 35 B.NR. 406
Skådalsveien 125, 0878 Oslo
Holmenhalvøyen 9 AS
C-201



G.nr. 35 Br.nr. 406

Skådalsvn. 9

9/. nr. 1949-3376

våningshus

80104073

G.nr. 35	B.nr. 706
Tomt nr.	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	3376
Dat.	3/11.49
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

K.

angående Våningshus MATERIALTILLATELSE

Foreligger: 02

Leil. 2/9 1950

Eier:
Herr Leo A. Lyche
adr. Viddakollen
Herr W.G. Wille
adr. Oscarsgt. 81
Oslo

Anmelder:
Ark. Leo A. Lyche
adr. Viddakollen

Sted:
Viddakollen
Tomt nr. 9
til Dromingvn
Sendt vegsjefen: 3/11.49
Retur: 18/4-50
Ny regn. 4/5-50. EB.
Gebyr: 17/1-50. EB.
Tillatt påvist: 4/5-50. EB.
Ferdigattest:
Forespørsel angående ferdigattest sendt:
Vegsj: (ang. veg) 31/10-50
Brannsjef: /
Kloakkvesenet: /

Ansvarshavende:
Tømmerm. Petter T. Haugen,
Kittel Nilsens veg 65,
Nordstrandshögda. Kort sendt 31/10-50.

Bebygget areal:
1. etasje. 130 T/o.
2. etasje. 80
Garasje
Uthus
Fasaderåd: 18/11 49
Brannsjef:
Helseråd:
Regl. vesen:

Fasaderåd 14/11-49/HG.

Bilag: 4-11
Kan anbefales godkjent. m/anm.
Oslo fasaderåd
4/1-50 J.M.

Oslo kommune.

35-406.
Bilag nr. 3-11.
GM/EB.

Herr arkitekt Leo. A. L y c h e ,
Vettakollen.

Våningshus på gnr. 35, bnr. 406, Vettakollen,
tilhørende Leo. A. Lyche og W. G. Wille.

Angående beliggenheten henvises til situasjonskartet, bilag 3, med reguleringsvesenets påtegninger, sist av 8/11-49, samt vedtektene til kartet.

Bygningsinspektören må varsles til fastsettelse av sokkelhöyden når salinger er oppsatt.

Anmeldelsen, bilag 2, 4-11, approberes på följende betingelser :

Bygningsloven av 22/2-24 og forskriftene av 6/10-28 med forandringer og tillegg, bygningsvedtektene for Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser må följes.

Det henvises til approbasjonsbetingelsenes punkt 6, 7 og 18.

Trappens helningsvinkel må ikke overstige 45°.

Gang til arbeidsrom i 1.etasje må ha en minimumsbredde av 1,2 m. Likeledes gang i 2. etasje. Eventuell söknad om dispensasjon må innsendes.

Delevegger mellom leilighetene i 1. og 2. etasje må isoleres mot lyd, kfr. departementets bygningsforskrifter for varme og isolasjon. Betongdekket under peisene bör vare oppdelt ved delevegg for å hindre lydgjennomgang gjennom dette.

Balkongulv over stue må isoleres forskriftsmessig. Skjema som viser snitt gjennom balkong, må sendes inn. Samtidig henviser en til approbasjonsbetingelsenes punkt 9.

Hvis badstue skal innredes i kjelleren, må dör i denne slå ut.

Hvor skjulte (innbygde) rörledninger gjennombryter gulv og tak, må rörene stöpes inn. Stöpen gjöres så tykk som gulvet, og rörene föres i ekspansjonshylser.

Alle ventilasjonskanaler utföres av galvaniserte jernplater eller sementasbest, ikke sink.

Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming må innhentes. Det må vare godkjent ildsted i hver leilighet.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og kloakkvesenet.

Det må innsendes :

1. Statiske beregninger for peisflate.
2. Redegjörelse for utförelsen av gulv i karnapp(stuen).
3. Skjema av peiser.
4. Forslag til gjerdefarge.
5. Lerretskopier av godkjente tegninger.

För byggetillatelse gis, må :

a. materialtillatelse foreligger,
b. ansvarshavende vare godkjent,
c. veispörsmålet vare i orden og
d. avgift for tilsyn m.v. vare betalt. Regning vedlegges.

For bygningssjefen i Oslo, den 17. januar 1950.

Birger Sönnichsen.

Gunnar Montelius.

35 405, 406, 411 28/6 50 3/7 50

Våningshus på gnr. 35, bnr. 405+406+411, Vettakollen, tilhørende Leo A. Lyche og H.G. Wille.

G.r.sekfører Hans Wille søker i skriv av 28/4.50 om tillatelse til deling av ovennevnte 3 våningshus, (Dispensasjon fra forskriftenes kap. 19 § 1 og 2, jfr. § 5), idet deleveggen blir utført av tre, likesom det blir åpning i delevegg i kjeller for adgang til felles vaskerom.

Bebygget areal er 129 m^2.

Byggearbeidet er ikke påbegynt.

Brannvesenet meddeler at de i dette tilfelle ikke vil motsette seg deling.

V e d t a k:

Dispensasjon fra forskriftenes kap. 19 § 1 og 2 meddeles.

Det må avgis tinglyst erklæring, som krevet av vannverket angående felles vedlikeholdsplikt av ledninger og utstyr, samt tinglyst erklæring om at husets ytre alltid må bevare karakter av en bygning.

Utvendig maling må således skje samtidig og med ens farge.

Eierne har gjensidig adkomst til eiendommene for vedlikehold eller reparasjon.

I grensen mellom eiendommene må kun oppsettes lavt gjerde eller hekk, max. c.60 m.

Oslo bygningsråd, den 28. juni 1950.

35- 405,406,411 AaH

Herr o.r.sakfører Hans Georg Wille.

Ø. Slottsgt. 18/20. O s l o.

Våningshus på gnr. 35, bnr. 405 +406+ 411, Vettakollen, tilhørende Leo A. Lyche og H.G. Wille.

Deres andragende av 28/4.5o har etter å ha vært forelagt brannvesenet, som i dette tilfelle ikke ville motsette seg deling, vært forelagt bygningsrådet.

Bygningsrådet fattet i møte 28/6.5o sådant vedtak:

"Dispensasjon fra forskriftenes kap. 19 § 1 og 2 meddeles. Det må avgis tinglyst erklæring som krevet av rannverket angående felles vedlikeholdsplikt av ledninger og utstyr, samt tinglyst erklæring om at husets ytre alltid må bevare karakter av en bygning.

Utvendig maling må således skje samtidig og med samme farge.

Eierne har gjensidig adkomst til eiendommene for vedlikehold eller reparasjon.

I grensen mellom eiendommene må kun oppsettes lavt gjerde eller hekk, max. o.6o m."

I henhold hertil må vedlagte erklæring undertegnes av eierne og skjøteinnehaver og innleveres til byskriveren til tinglysing. Bevitnelse herfor må innsendes hit.

Bygningssjefen i Oslo, 3. juli 195o.

Sverre Hurum

Bilag: 14-21
Kan anbefales godkjent.
Oslo fasaderåd
35-406.10 J.M.
Bilag nr. 13-21.
GN/EB.

Herr arkitekt Leo A. L y c h e ,
Vettakollen.

Våningshus på gnr. 35, bnr. 406, Vettakollen,
tilhörende arkitekt Leo A. Lyche og o.r.sakf. H. G.Wille.

Deres nye innsendte tegninger, bilag 13-21, godkjennes under henvisning til approbasjon av 17/1-50.

Det må sörges for god isolasjon over kjellergang da den står i åpen forbindelse med 1.etasje. Især må gulvet være godt isolert, og det må sörges for ventilasjon av luftrom under trегulv.

Med hensyn til gulvarealets störrelse, er dette bygningskontrollen uvedkommende og blir en sak mellom byggherrer og konteret for bevilgning av materialer.

Ny regning vedlegges.

Bygningssjefen i Oslo, den 4. mai 1950.

Birger Sönnichsen.
Kst.

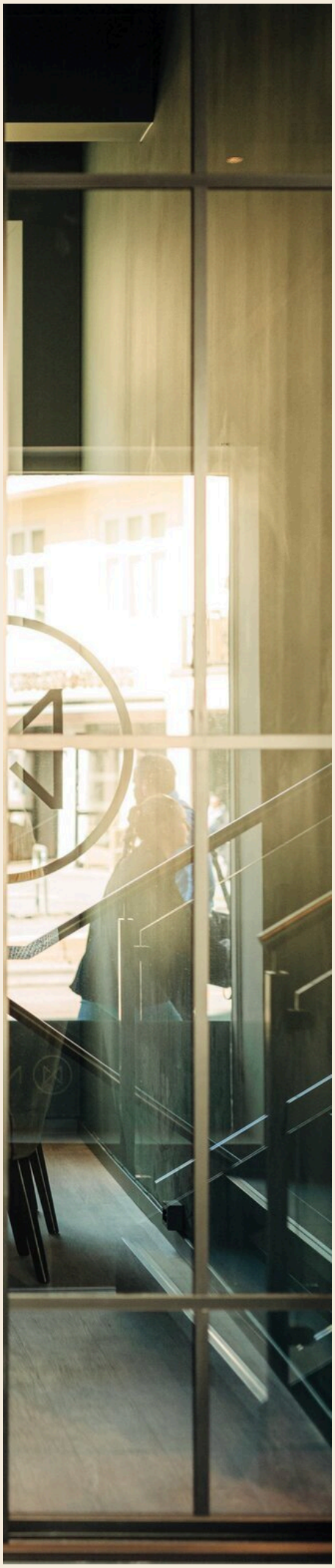
Gunnar Montelius.

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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



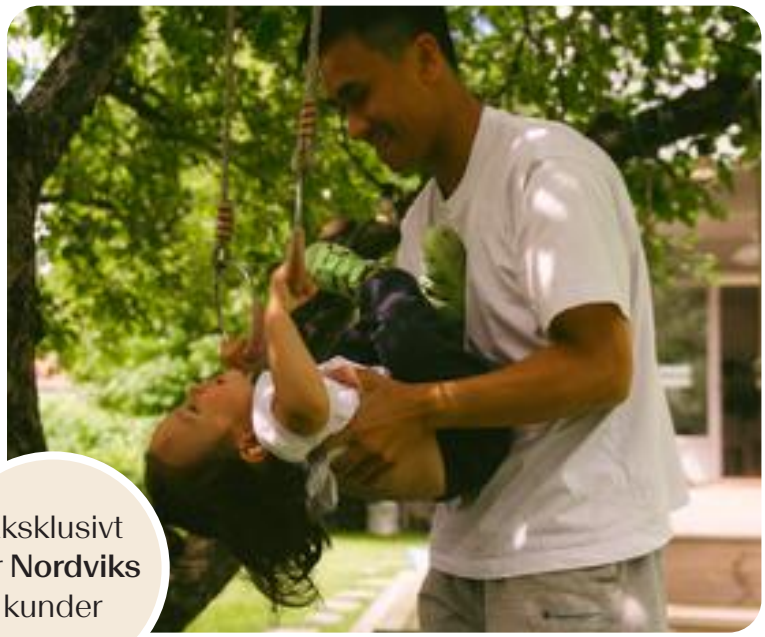
Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 14-0331/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skådalsveien 9E 0781 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 406, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Nordvik Frogner
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312