NORDVIK

Skådalsveien 13J

4 soverom | 148 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Skådalsveien 13J

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Halvpart tomannsbolig m barnevennlig beliggenhet! Garasjeplass. Hybel. Peis. Solrike uteplasser. 3/4 sov. 2 bad+vaskerom

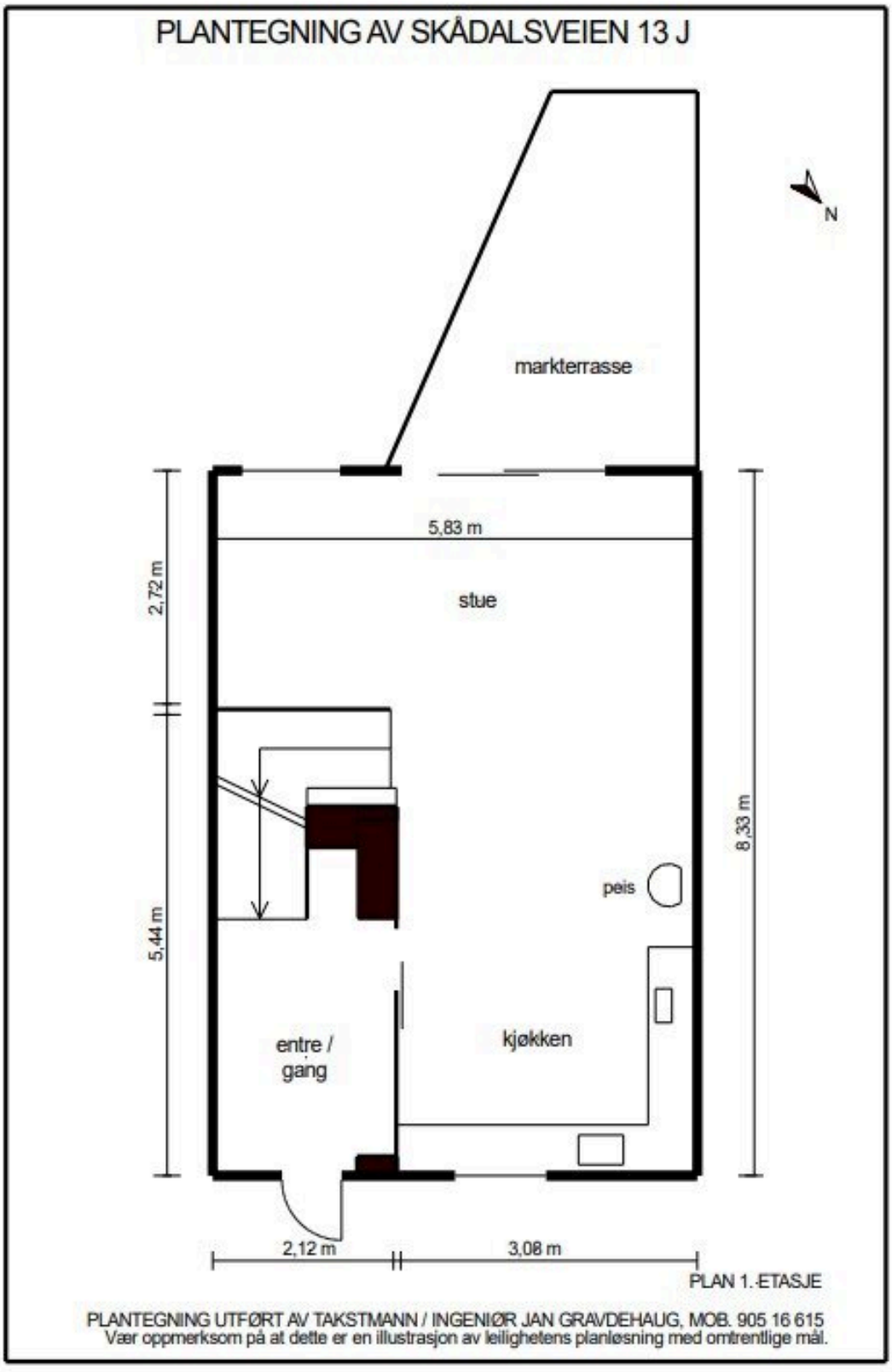
Prisantydning	**14 190 000,-**
Omkostninger	**355 840,-**
Totalpris	**14 545 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 533,-**
BRA-i	**148 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

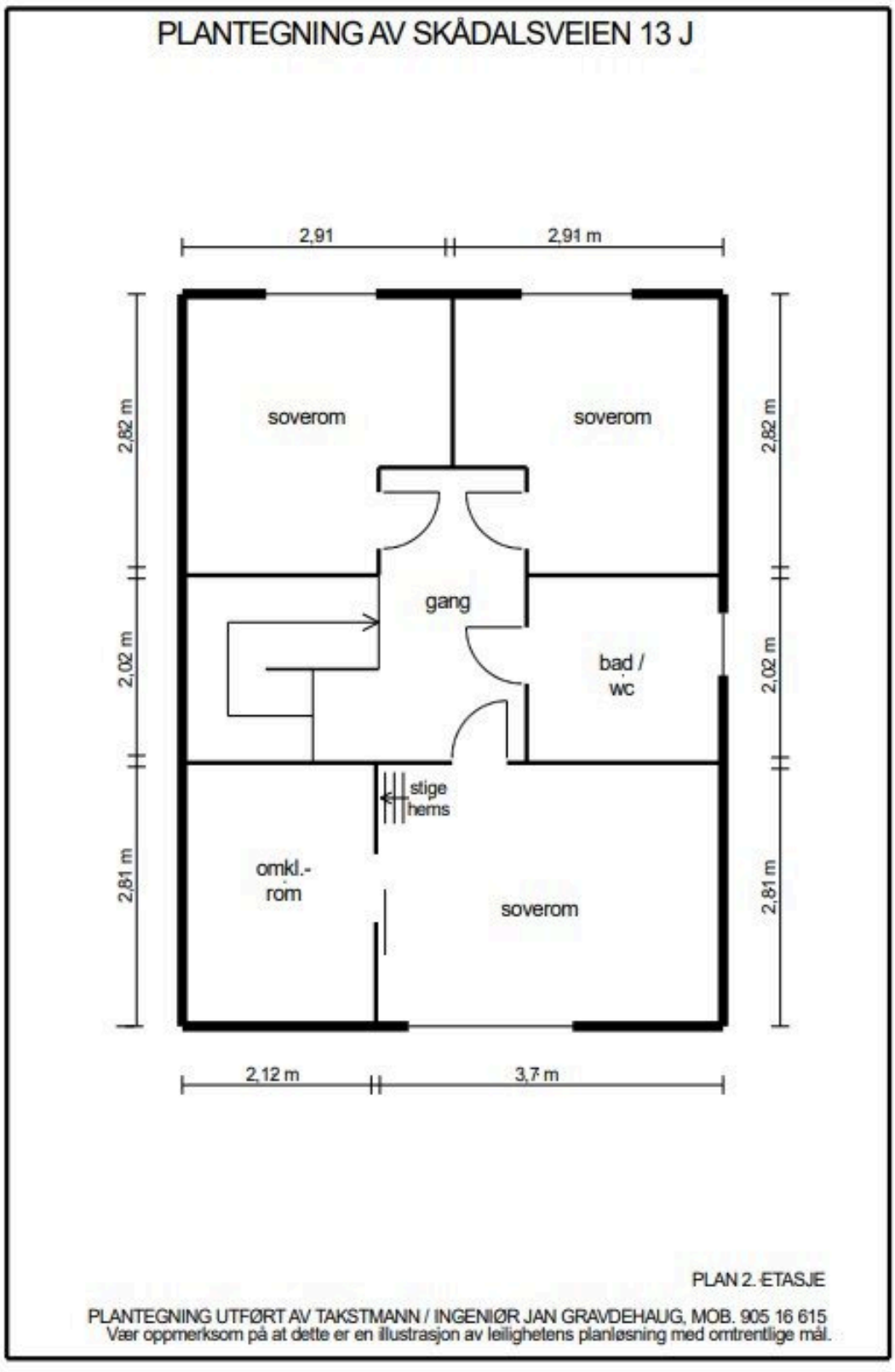
Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Skådalsveien 13J - En attraktiv halvpart av tomannsbolig med svært barnevennlig beliggenhet i Vettakollen, med umiddelbar nærhet til marka, samtidig med kort gang avstand til kollektivt, barnehager, skoler og butikker.

- Peis
- To bad og separat vaskerom
- Garasjeplass med lader til elbil
- Direkte adkomst fra garasje til kjelleretasjen
- Tre soverom, hvorav hovedsoverom har eget omkledningsrom og kontor/hems
- Solrik, sydvestvendt markterrasse med utgang fra stue og østvendt uteplass rett uten for kjøkkenet
- Flotte fellesarealer med sittegruppe, trampoline, sandkasser og mer
- Kjeller med kjellerstue/soverom godkjent for varig opphold, egen inngang, kjøkken og bad/wc. Estimert utleie kr. 8.500,- pr. mnd

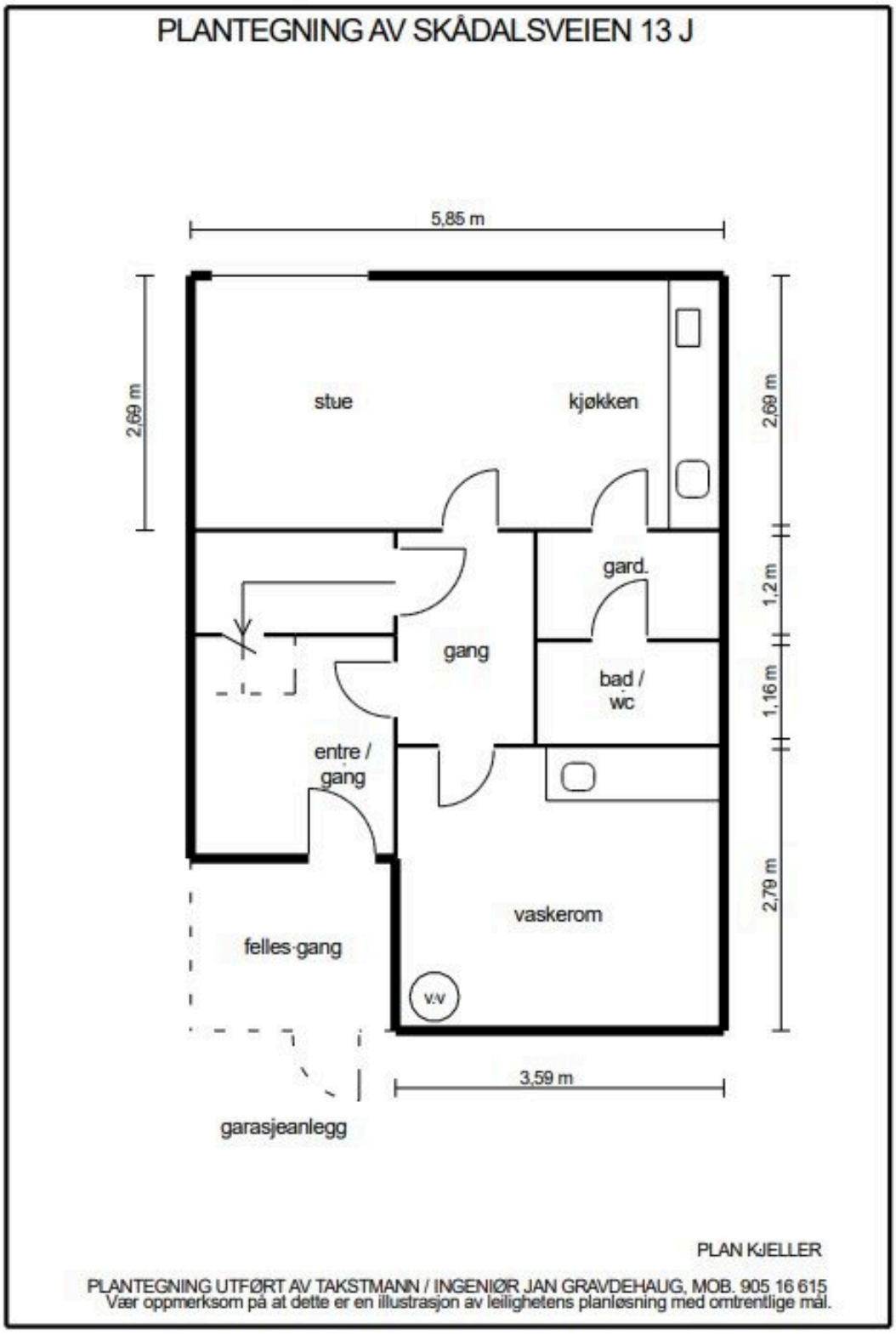
Planløsning



Planløsning



Planløsning



























Omkledningsrom.





Hems. Brukes i dag som hjemmekontor.

Soverom 2.







Bad 1 - Bad fra byggeåret 2015 med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj.



Heldekkende servant med skuffeløsning. Speil innfelt i flis over servant. Lysarmatur over servant. Vegghengt toalett. Malt innvendig tak med downlights.

Entré og trapp ned til kjelleretasjen.





Kjellerstue - brukes i dag som hybel. Rom godkjent for varig opphold.

Det er satt inn kjøkken i kjellerstuen i 2020. Hvite folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Waterguard. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp. Komfyrvakt.





Svært praktisk vaskerom med benkeplate med nedfelt utslagsvask. Veggskap og benkeskap. Nisje for vaskemaskin/tørketrommel. Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel. Varmtvannstank på 294 liter.





Inngangsparti med adkomst direkte fra garasjekjeller.

Selger har utemøbler utenfor sitt inngangsparti. Her får man formiddagssolen.



Velkommen til Skådalsveien 13J.





Svært barnevennlig med to lekeplasser på sameiets tomt.



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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0141/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skådalsveien 13J, 0781 OSLO
Gnr 35, bnr 410, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jan Mario Breen
Stine Angeltveit

Kjøpesum og omkostninger
14 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
354 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
355 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
375 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 545 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 565 540,- (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
4

Arealer
BRA-i: 148 kvm
Totalt BRA: 148 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 44 kvm. Entré/gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken - stue, garderobe og bad/wc.
Total BRA: 44 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré/gang, kjøkken m/spiseplass og stue m/trapp.
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 12 kvm. Markterrasse.

2. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Trapperom, gang, bad/wc, omkledningsrom og 3 soverom.
Total BRA: 49 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 6 kvm. Hems.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Kjeller: Entré/gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken - stue, garderobe og bad/wc.
1. etasje: Entré/gang, kjøkken m/spiseplass og stue m/trapp.
2. etasje: Trapperom, gang, bad/wc, omkledningsrom og 3 soverom.
3. etasje: Hems.

Markterrasse på ca. 12 m² med utgang fra stue. Begge uteplassene til boligen er tinglyst som en tilleggsdel til boligseksjonen.

Kjøkken
Velutstyrt kjøkken fra 2015 med hvite folierte glatte fronter.
Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Waterguard.
Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Komfyrvakt.

Kjøkken i sep. del i kjeller:
Kjøkken fra 2020 med hvite folierte glatte fronter.
Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.

Integrert stekeovn og oppvaskmaskin. Waterguard.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp. Komfyrvakt.

Bad i 2. etasje:
Bad fra byggeåret 2015 med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj.
Heldekkende servant med skuffeløsning. Speil innfelt i flis over servant. Lysarmatur over servant.
Vegghengt toalett. Malt innvendig tak med downlights.
Flislagte vegger. Flislagt gulv med varmekabler.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket,
og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Vaskerom i kjeller:
Vaskerom har benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Veggskap og benkeskap.
Nisje for vaskemaskin/tørketrommel. Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket,
og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Varmtvannstank:
Det er varmtvannstank på 294 liter fra byggeåret som er plassert i vaskerom.

Bad i sep. del kjeller:
Bad fra byggeåret 2015 med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskap.
Speil og lys over servant. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble
brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Pipe og ildsted:
Stålpipe. Peisovn med glassdør i stue.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett (stue i 1. etasje), laminatgulv og fliser.
Parkett i 1. etasje slipt og lakkert 2021.
Laminatgulv i alle rom fra 2021 i 2. etasje.
Laminatgulv i gang og kjøkken - stue i kjeller fra 2021.
Veggflater: Malte flater. Veggflater i alle rom malt 2021.
Himlinger består av: Malte plater.

Garderober:
Garderobe i entre/gang 1. etasje.
Omkledningsrom med oppheng, hyller og kurver.
Garderobe i sep. del med oppheng og hyller.

Innvendige trapper:
Malt tett tretrapp mellom etasjene.
Trapp malt i 2021.

Innvendige dører:
Boligen har malte glatte dører. Skyvedør til omkledningsrom.
B30, 35 db (brann og lyddør) mellom hoveddel og sep. del.
B30 (branndør) mellom trapp og gang, kjeller.

Terrasse:
Markterrasse ut fra stue belagt med betongheller.

Dører:
Malt hovedytterdør.
Dør B30, 35 db (brann og lyddør) fra felles gang i kjeller.
Malt terrasseskyvedør i tre med 3 lags isolerglassfelt.
Årstall: 2014.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Utv. el. screens til stuevindu og soveromsvindu mot vest.
Fjernkontroll.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Skap plassert i vaskerom.
Skjult el. anlegg.

Standard
Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 2 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 6 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 32 stykk.
TG0 - 3 stykk.

1) Terrengforhold har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Det er etablert lyskasse rundt kjellervindu (stue-kjøkken, kjeller).

Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
Terrenget inn i lyskasse er utført med bratt/skrånende terreng.
Dette er ingen god løsning, og vil øke påkjenningen av vann/fukt mot grunnmuren og drenering.
I tillegg vil snø kunne samle seg mot vinduer, med fare for lekkasjer.
Ved ekstreme nedbørsmengder kan det medføre lekkasje inn i boligen via
vinduer.
Vurdering: Hvis det registreres fall inn mot grunnmur, skal dette

i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.

Konsekvens/tiltak:
· Det bør foretas terrengjusteringer.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

2) Sluk, membran og tettesjikt i vaskerom i kjeller har fått TG3 (Store eller alvorlige avvik):
Sluk plassert under vaskeromsinnredning og ikke tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
· Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak:
· Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket
og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.
Kostnadsestimat: Under 20 000.

3) Markterrasse har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Markterrasse ut fra stue belagt med betongheller.

Beskrivelse:
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Betongheller med stedvis mose på heller og mellom fuger.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:
Rengjøre heller og fuger for mose.

4) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke nede.

Beskrivelse:
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue 1. etasje over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

5) Overflater gulv på bad i kjeller sep.del har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Beskrivelse:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det ble registrert ca. 16 mm høydeforskjell mellom flis ved terskel og topp slukrist.
Det er satt opp en kant mellom dusjsone og bad. Ved en evt. lekkasje vil ikke vann trekke ned til sluk.
TG2 settes.

Konsekvens/tiltak:
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne
lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

6) Overflater gulv på bad i 2. etasje har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.

Beskrivelse:
Vurdering av avvik:
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp
membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Høydeforskjell fra topp sluk til gulv / synlig topp membran er målt til 16 mm.
Oppkant på membran ved dør er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak:
· Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne
lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

7) Avtrekk i kjøkken sep. del har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp. Komfyrvakt.

Beskrivelse:
Vurdering av avvik:
· Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
· Det er ikke behov for utbedringstiltak.

8) Overflater og innredning på kjøkken i hoveddel har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Lite sår i benkeplate. Lys i stekeovn, defekt.

Konsekvens/tiltak:
· Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Parkering
1 biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg. 1 stk. elbillader. Asfaltert nedkjørsel med varmekabler i kjørespor til garasjeanlegg. Eierskap til plassen er sikret ved at plassen er tinglyst som en tilleggsdel til boligseksjonen.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Boligen er oppført i 2015 og går over 3 plan samt hems med trappestige fra hovedsoverom.
2 inngangspartier til boligen. Fra felles garasjeanlegg og fra gårdsplass 1. etasje.
Taktekking er av metallplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette.
Nedløp og renner i lakkert stål. Ført i drensledninger ned i bakken. Snøfangere er montert.
Boligen oppført i trebindingsverk, isolert, utvendig med stående bordkledning. Utv. kledning beiset 2023.
Saltak i trekonstruksjoner.
Det er drenering fra byggeår.
Boligen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Utv. el. screens til stuevindu og soveromsvindu mot vest. Fjernkontroll.
Malt hovedytterdør.
Dør B30, 35 db (brann og lyddør) fra felles gang i kjeller.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Lampe over spisebord
- Oppheng for takboks til bil i tak på garasjeplassen

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 en hybel som er del av boligen, med intern tilgang og separat inngang fra garasjen. Arealet (kjellerstuen) er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut. Det kan bli vedtatt endringer i områdets reguleringsplan som forhindrer utleie av hybler i rekkehus og tomannsboliger. Dette er kjøpers risiko.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmekabler i entre/gang 1. etasje, entre/gang i kjeller, baderom og vaskerom.
El. gulvarme i mellomgang, kjeller.
Peis i stue.

Informasjon om strømforbruk
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.
Strømforbruket for år 2025 var på 18134 kWh ifl. opplysninger fra selger.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 533,- pr. mnd.
Inkluderer: strøm for fellesareal som garasje, opparbeide likviditet for sameiet for uforutsette utgifter.

I tillegg kommer Telia bredbånd og tv kr 539,- mnd.

Eiendomsskatt
Kr 7 047,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 545 380,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 12 921 971,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
I tillegg til felleskostnadene kommer Telia bredbånd og tv på 539 kr i måneden.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Skådalsveien 13, orgnr. 915199186

Om sameiet
Sameiets navn er Skådalsveien 13 sameie. Sameiet består av 10 boligseksjoner. Det eksisterende huset på eiendommen, snr. 10, vil være en del av sameiet.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet. Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (snr. 1-9), eksklusiv bruksrett til anvist tomt, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Seksjon 10 har 2 biloppstillingsplasser på terreng. Se vedlagte kart til vedtektene. Det er felles bruksrett til adkomstvei på eiendommen. Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle ordensregler som fastsettes av sameiermøtet. Sameiet kan fastsette egne ordensregler. Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt eksklusive areal. Gjerde kan maks være 120 cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sitt eksklusive areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes styret.

Fellesformue
Kr 9 890,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årets resultat for 2023 på kr 93 466 som også vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Dette gode resultat grunner seg i at vi besluttet at beholde overskudd på
73 752 etter maling/elektroarbeid for å styrke kassen.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83707831

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 53 kvm (Eiertomt)
Fellesarealer med asfaltert adkomstvei og gårdsplass med gjesteparkering. Plenarealer, div. beplantning. Sykkelparkering og lekeareal.
Asfaltert nedkjørsel med varmekabler i kjørespor til garasjeanlegg. Felles asfaltert privat stikkvei.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk beliggenhet i barnevennlig område på Slemdal/Vettakollen. Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet til i solrike omgivelser. Her bor man i landlige omgivelser, med T-bane i umiddelbar nærhet, som vil ta deg til Majorstuen og sentrum på kort tid. Gangavstand til Slemdal hvor man blant annet finner flere dagligvareforretninger og servicetilbud. Også gangavstand til Hemingbanen, med et rikt utvalg av sports og fritidsaktivteter både for store og små.

Et svært barnevennlig område med kun noen minutters gange til blant annet Svendstuen, Slemdal og Midtstuen skole. Marka ligger i umiddelbar nærhet med turstier, sykkelveier og lysløyper. Flotte tur og bademuligheter om sommeren rundt Bånntjern, Vettakollen, Midtstuen og Sognsvann . Om vinteren kan man gå på ski rett ut i Skådalsløypa eller på kort tid befinne seg i Tryvann Vinterpark.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.09.2016.

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

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

Det er etablert kjøkken i rom byggemeldt som "kjellerstue" i kjeller uten at dette er byggemeldt.

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

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 byggesaker
Skådalsveien 15 D - oppføring av enebolig - Hus 1A
Saksnummer: 202509293
Siste dok. 26.02.2026

Skådalsveien 15 F - tilbygg og riving av tilbygg - Eksisterende hus 2
Tidligere adresse: Skådalsveien 15 B
Saksnummer: 202509292
Siste dok. 20.02.2026

Skådalsveien 15 C - oppføring av enebolig - Hus 2C
Saksnummer: 202519477
Siste dok. 20.02.2026

Skådalsveien 15 B - oppføring av enebolig - Hus 2B
Saksnummer: 202519478
Siste dok. 20.02.2026

Skådalsveien 15 A - oppføring av enebolig - Hus 2 A
Saksnummer: 202509296
Siste dok. 26.02.2026

Skådalsveien 16 A - sette inn nye vinduer og dør
Saksnummer: 202523606
Siste dok. 22.01.2026

Skådalsveien 16 B - søknad om dispensasjon - Felling av tre
Saksnummer: 202508282

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

301/35/410/4:
14.11.1936 - Dokumentnr: 914907 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
bvktemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.1945 - Dokumentnr: 1596 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1945 - Dokumentnr: 6081 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

29.10.1945 - Dokumentnr: 6490 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1954 - Dokumentnr: 12016 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1969 - Dokumentnr: 11763 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver:OSLO LYSVERKER
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2013 - Dokumentnr: 227140 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Skådalsveien godkjennes når den er opparbeidet ihht. plan- og bygningslovens bestemmelser.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:410
Gjelder denne registerenheten med flere

Heftelsen gjelder gjelder flere eiendommer og omhandler plikt til medvirke til/bekoste utvidelse av Skådalsveien dersom det blir behov for det og bygningsmyndighetene/veimyndighetene krever det. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

02.03.2026 - Dokumentnr: 234431 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.11.2014 - Dokumentnr: 971178 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 143/1715

Reseksjonering
Del av gjesteparkeringen på fellesareal legges som tilleggsareal til snr. 3 og 4. Del av tilleggsareal til snr. 3 og 4 overføres til fellesareal.

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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: 0,90% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 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 15. mai 2026

Megler
Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2
Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 45506664

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 13J

Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Hans Nielsen Hauge grunnskole ...	19 elever, 3 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Norlights International School...	210 elever, 11 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl....	220 elever, 15 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	350 elever, 16 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	531 elever, 31 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	8 min 🚗 3.7 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	8 min 🚗 3.8 km

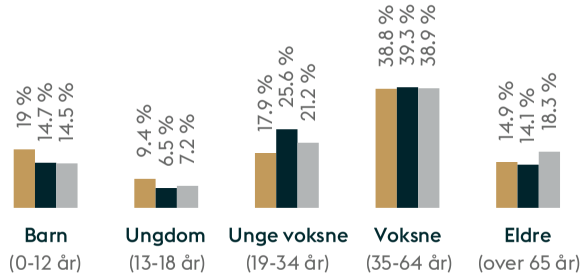
Offentlig transport

Vettakollen	Linje 1	4 min 🚶 0.3 km
Svenstua	Linje 1N	8 min 🚶 0.7 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	5 min 🚗 2.6 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	9 min 🚗 5.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 9.5 km

Barnehager

Humlen Montessori barnehage (1...	22 barn	10 min 🚶 0.7 km
Casa Dei Bambini (2-5 år)	22 barn	11 min 🚶 0.8 km
Davinas (1-6 år)	48 barn	10 min 🚶 0.9 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	9 min
Thorsby-bingene / Heming ballb...	10 min
Heming Treningssenter	10 min
SATS Vinderen	5 min

«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

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

Tilstandsrapport

Skådalsveien 13 J, 0781 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 410, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 26.03.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15408-1920 **Eiendomsverdi ref nr:** FT1095

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2015 og går over 3 plan samt hems med trappestige fra hovedsoverom.
2 inngangspartier til boligen. Fra felles garasjeanlegg og fra gårdsplass 1. etasje.

Boligen fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje. Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

1 biloppstillingsplass i lukket garasjeanlegg. 1 stk. elbillader.

Tomannsbolig - vertikaldelt - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er av metallplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og renner i lakkert stål.
Ført i drensledninger ned i bakken.
Snøfangere er montert.
Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Boligen oppført i trebindingsverk, isolert, utvendig med stående bordkledning.
Utbedringer av yttervegger samt utvendig kledning malt 2023.
Utført av Neptun og Malermester Brodahl AS.

Saltak i trekonstruksjoner.

Boligen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Utv. el. screens til stuevindu og soveromsvindu mot vest.
Fjernkontroll.

Malt hovedytterdør.
Dør B30, 35 db (brann og lyddør) fra felles gang i kjeller.

Malt terrasseskyvedør i tre med 3 lags isolerglassfelt.

Markterrasse ut fra stue belagt med betongheller.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett, laminatgulv og fliser.
Parkett i 1. etasje slipt og lakkert 2021.
Laminatgulv i alle rom fra 2021 i 2. etasje.
Laminatgulv i gang og kjøkken - stue i kjeller fra 2021.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater i alle rom malt 2021.

Himlinger består av:
Malte plater.

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.
Gjelder for fraser over.

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke nede.

Stålpipe. Peisovn med glassdør i stue.
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

Veggene har malte plater.
Hulltakning ble tatt i hjørne i kjellerstue mot grunnmur. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Malt tett tretrapp mellom etasjene.
Trapp malt 2021.

Boligen har malte glatte dører. Skyvedør til omkledningsrom.
B30, 35 db (brann og lyddør) mellom hoveddel og sep. del.
B30 (branndør) mellom trapp og gang, kjeller.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Garderobe i entre/gang 1. etasje.
Omkledningsrom med oppheng, hyller og kurver.
Garderobe i sep. del med oppheng og hyller.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Kjeller
Vaskerom fra byggeåret.
Malt innvendig tak. Kantflis og malte veggflater.
Flislagt gulv med varmekabler.

MERK ! Krav til fall til sluk et ikke kontrollert. Sluk ligger under vaskeromsinnredning.
Sluk plassert under vaskeromsinnredning og ikke tilgjengelig.

Vaskerom har benkeplate med nedfelt utslagsvask. Veggskap og benkeskap.
Nisje for vaskemaskin / tørketrommel.
Balansert ventilasjon.
Tilluft via dørterskel.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Beskrivelse av eiendommen

Bad / wc
Kjeller
Sep. del
Bad fra byggeåret 2015.
Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Sluk og klemring av plast.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.
Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskap. Speil og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Balansert ventilasjon.
Tilluft via dørterskel.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Bad / wc
2. etasje
Hoveddel
Bad fra byggeåret 2015.
Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Sluk og klemring av plast.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.
Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj. Heldekkende servant med skuffeløsning. Speil innfelt i flis over servant. Lysarmatur over servant.
Vegghengt toalett.
Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.
Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJØKKEN

Gå til side

1. etasje
Velutstyrt kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Bra med skapinnredning.
Waterguard.
Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt.
Ventilatorvifte ble testet og funnet ok.

Kjeller
Sep. del
Kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.
Komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger i plast (rør i rør system).
2 stk. fordelerskap for rør i rør.
Plassert i hovedsoverom 2. etasje og i vaskerom, kjeller.
Det er hovedstoppekran i vaskerom som fungerte på befaringsdagen.

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Det er balansert ventilasjonsanlegg i bolig med avtrekk fra våtrom.
Ventilasjonaggregat er plassert i vaskerom.
Filter skiftes hver 6 måned iht. eier.
Rens av ventilasjonskanaler utført 2025 iht. eier.

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmekabler i entre/gang 1. etasje, entre/gang i kjeller, baderom og vaskerom.
El. gulvarme i mellomgang, kjeller.
____

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

Det er varmtvannstank på 294 liter fra byggeåret som er plassert i vaskerom.

Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Skap plassert i vaskerom.
Skjult el. anlegg.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det er drenering fra byggeår.

Grunnmur oppført i støpt betong og murkonstruksjon.

Det er etabler lyskasse rundt kjellervindu (stue-kjøkken, kjeller).

Vann- og avløpsledninger i grunnen fa bygning til offentlig tilknytning er fra 2015 da bygningen ble oppført.
Det er ikke informert om vesentlige feil eller problemer med vanntilførsel og avløp.
Alder er kun 11 år, og sannsynlig restlevetid er relativt lang.

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

Gå til side

Rømningsvindu i sep. del, stue-kjøkken har for stor avstand fra gulv til underkant lysåpning på vindu for å fungere som rømningsvei.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

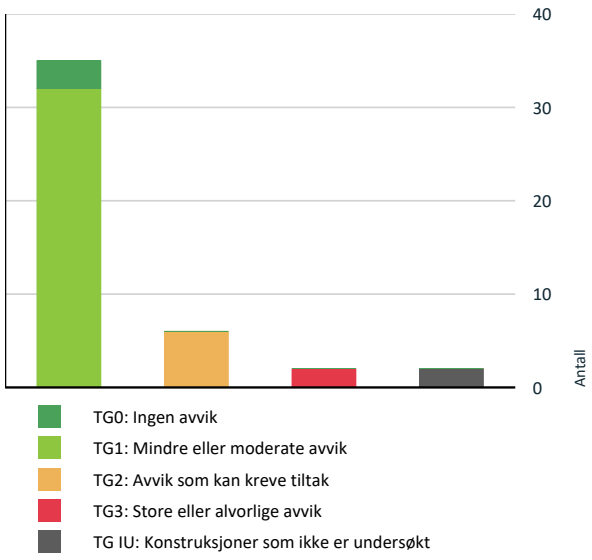
Tomannsbolig - vertikaldelt

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.
Det er etablert hems over omkledningsrom med adkomst trappestige fra hovedsoverom.
Kjøkken etablert i kjellerstue.

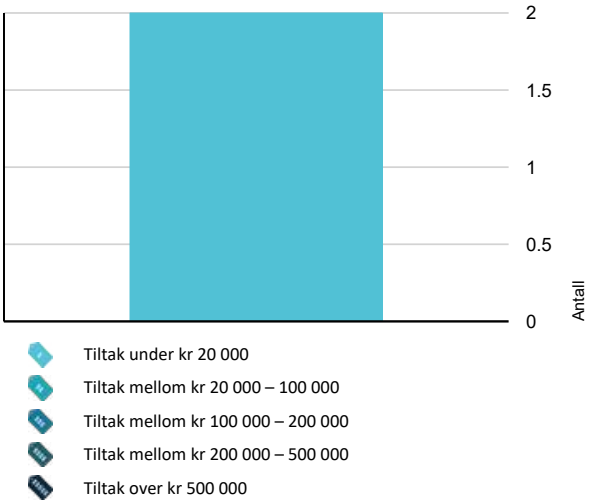
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det ble ikke utført noen destruktive inngrep i bygningskroppen. Taket og fasaden ble observert
fra bakkenivå og tilgjengelige avsatser da det ikke var utplassert tilstrekkelig
sikkerhetsutstyr(stillas/lift). Opplysninger gitt i rapporten er gjengitt etter informasjon fra
hjemmelshaver. Rapporten baserer seg hovedsakelig på overfladiske observasjoner(nivå 1) av
synlige flater.
Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil
som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig - vertikaldelt

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Kjøkken > Kjeller > Kjøkken - stue > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > Kjeller > Bad / wc > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken m/ spiseplass > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er avvik i rømningsveier. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG - VERTIKALDELT



Byggeår
2015

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er av metallplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er observert fra bakkenivå er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke det at det ikke foreligger skader som en besiktelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og renner i lakkert stål.
Ført i drensledninger ned i bakken.
Snøfangere er montert.

Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt
vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen oppført i trebindingsverk, isolert, utvendig med stående bordkledning.
Utbedringer av yttervegger samt utvendig kledning malt 2023. Utført av Neptun og Malermester Brodahl AS.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 3 lags isolerglass.
Utv. el. screens til stuevindu og soveromsvindu mot vest. Fjernkontroll.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Malt hovedytterdør.
Dør B30, 35 db (brann og lyddør) fra felles gang i kjeller.

TG 1 Terrassedør

Beskrivelse
Malt terrasseskyvedør i tre med 3 lags isolerglassfelt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Markterrasse ut fra stue belagt med betongheller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongheller med stedvis mose på heller og mellom fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rengjøre heller og fuger for mose.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett, laminatgulv og fliser.
Parkett i 1. etasje slipt og lakkert 2021.
Laminatgulv i alle rom fra 2021 i 2. etasje.
Laminatgulv i gang og kjøkken - stue i kjeller fra 2021.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater i alle rom malt 2021.

Himlinger består av:
Malte plater.

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.
Gjelder for fraser over.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag og støpt gulvdekke nede.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue 1. etasje over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Stålpipe. Peisovn med glassdør i stue.
Ingen opplysninger om pålegg på anlegget. Kontroll av det lokale feiervesen anbefales.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggene har malte plater.
Hulltakning ble tatt i hjørne i kjellerstue mot grunnmur. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett tretrapp mellom etasjene.
Trapp malt 2021.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte dører. Skyvedør til omkledningsrom.
B30, 35 db (brann og lyddør) mellom hoveddel og sep. del.
B30 (branndør) mellom trapp og gang, kjeller.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobe i entre/gang 1. etasje.
Omkledningsrom med oppheng, hyller og kurver.
Garderobe i sep. del med oppheng og hyller.
Inventar er ikke funksjonstestet. TG vurderes ikke for inventar.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Kjeller
Vaskerom fra byggeåret.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak. Kantflis og malte veggflater.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

MERK ! Krav til fall til sluk et ikke kontrollert. Sluk ligger under vaskeromsinnredning.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk plassert under vaskeromsinnredning og ikke tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom har benkeplate med nedfelt utslagsvask. Veggskap og benkeskap.
Nisje for vaskemaskin / tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluft via dørterskel.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJELLER > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

Kjeller
Sep. del
Bad fra byggeåret 2015.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger.

KJELLER > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

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

Det ble registrert ca. 16 mm høydeforskjell mellom flis ved terskel og topp slukrist.

Det er satt opp en kant mellom dusjsone og bad. Ved en evt. lekkasje vil ikke vann trekke ned til sluk.
TG2 settes.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og klemring av plast.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Servant med underskap. Speil og lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

KJELLER > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Tilluft via dørterskel.

KJELLER > BAD / WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

2. ETASJE > BAD / WC

Generell

Beskrivelse

2. etasje
Hoveddel
Bad fra byggeåret 2015.

2. ETASJE > BAD / WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt innvendig tak med downlights. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Høydeforskjell fra topp sluk til gulv / synlig topp membran er målt til 16 mm. Oppkant på membran ved dør er ikke påvist.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk og klemring av plast.

Til info: Det anbefales å tømme/rense vannlåsen 4 ganger i året da det sikrer god avrenning og bidrar til å forlenge baderommets levetid.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad / wc med dusjhjørne med dører i herdet glass. Regn og hånddusj.
Heldekkende servant med skuffeløsning. Speil innfelt i flis over servant.
Lysarmatur over servant.
Vegghengt toalett.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Tilluft via dørterskel.

2. ETASJE > BAD / WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN - STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjeller
Sep. del
Kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Benkeplate med nedfelt vaskekum og keramisk platetopp.
Integrert stekeovn og oppvaskmaskin.
Waterguard.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN - STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.
Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

1. etasje
Velutstyrt kjøkken med hvite folierte glatte fronter. Kompositt benkeplate med underlimt vaskekum og nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Bra med skapinnredning.
Waterguard.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Lite sår i benkeplate.
Lys i stekeovn, defekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Komfyrvakt.
Ventilatorvifte ble testet og funnet ok.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger i plast (rør i rør system.
2 stk. fordelerskap for rør i rør.
Plassert i hovedsoverom 2. etasje og i vaskerom, kjeller.
Det er hovedstoppekran i vaskerom som fungerte på befaringsdagen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra våtrom og kjøkken er anlagt i plast.
Avløpsrør er visuelt kontrollert i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad/wc. Ingen avvik registrert.
Rørføringene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg i bolig med avtrekk fra våtrom.
Ventilasjonaggregat er plassert i vaskerom.

Filter skiftes hver 6 måned iht. eier.
TT-Teknikk AS renset ventilasjonskanalene 27 mai 2025.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmekabler i entre/gang 1. etasje, entre/gang i kjeller, baderom og vaskerom.
El. gulvarme i mellomgang, kjeller.

——

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er varmtvannstank på 294 liter fra byggeåret som er plassert i vaskerom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.
Skap plassert i vaskerom.
Skjult el. anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegg fra byggeåret 2015.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Anlegg fra byggeåret 2015.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. For å avdekke anleggets fulle tilstand,
anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført i støpt betong og murkonstruksjon.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er etabler lyskasse rundt kjellervindu (stue-kjøkken, kjeller).

Vurdering av avvik:

• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget inn i lyskasse er utført med bratt/skrånende terreng. Dette er ingen god løsning, og vil øke påkjenningen av vann/fukt mot grunnmuren og drenering.
I tillegg vil snø kunne samle seg mot vinduer, med fare for lekkasjer. Ved ekstreme nedbørsmengder kan det medføre lekkasje inn i boligen via vinduer. Vurdering: Hvis det registreres fall inn mot grunnmur, skal dette i følge gjeldende instruks, vurderes med TG-3.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Lyskasse

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen fa bygning til offentlig tilknytning er fra 2015 da bygningen ble oppført.
Det er ikke informert om vesentlige feil eller problemer med vanntilførsel og avløp.
Alder er kun 11 år, og sannsynlig restlevetid er relativt lang.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rømningsvindu i sep. del, stue-kjøkken har for stor avstand fra gulv til underkant lysåpning på vindu for å fungere som rømningsvei.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik i rømningsveier.

Rømningsvindu i sep. del, stue-kjøkken har for stor avstand fra gulv til underkant lysåpning på vindu for å fungere som rømningsvei. Avstanden skal være maks. 100 cm. Avstand er målt til 1,71 m. Det kan anordnes med fast
innredning eller el. under vindu for å tilfredsstille krav til avstand.

Konsekvens/tiltak

• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig - vertikaldelt

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	44			44	
1. etasje	49			49	12
2. etasje	49			49	
Hems	6			6	
SUM	**148**				**12**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré / gang, mellomgang, vaskerom, kjøkken - stue, garderobe, bad / wc		
1. etasje	Entré / gang, kjøkken m/ spiseplass, stue m/ trapp		
2. etasje	Trapperom, gang, bad / wc, omkledningsrom, 3 soverom		
Hems	Hems		

Kommentar

Markterrasse ca. 12 m² ut fra stue.

Innvendig målte arealer.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn
byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.
Det er etablert hems over omkledningsrom med adkomst trappestige fra hovedsoverom.
Kjøkken etablert i kjellerstue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utbedringer av yttervegger samt utvendig kledning malt 2023. Utført av Neptun og Malermester Brodahl AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Jan Mario Breen	Kunde
	Jan Gravdehaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	410		4	53.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skådalsveien 13 J

Hjemmelshaver
Breen Jan Mario, Angeltveit Stine

Kommentar
I tillegg fellesareal: 1730.9 m².
Del av felles tomt inngår i felles vei/gårdsplass/lekeareal m.m.

Boligselskap
Sameiet Skådalsveien 13

Eierandel
143 / 1715

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS - TLF 02333

Felles formue
Kr. 9 890 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i veletablert og populært boligområde med hovedsaklig bestående av villa- og småhusbebyggelse på Vettakollen/Slemdal.
Kort vei til t-bane. Vettakollen t - banestasjon like ved.
Kort vei til Slemdal handelssenter med butikker og kafeer.
Kort vei til Heming treningssenter.
Stille boligområde. Skole og barnehage i nærområdet.
Kort vei til marka med turmuligheter, sommer som vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles asfaltert privat stikkvei. Asfaltert gårdsplass med gjesteparkeringsplasser.
10 boligseksjoner i sameiet. Frittstående enebolig og frittstående tomannsboliger.
Fellesarealer med asfaltert adkomstvei og gårdsplass med gjesteparkering. Plenarealer, div. beplantning. Sykkelparkering og lekeareal.
Asfaltert nedkjørsel med varmekabler i kjørespor til garasjeanlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Pr. mail 20.04.. 2026	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier som viste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Ferdigattest Dato 13.09.2016 Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FT1095

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Mario Breen	9578-5999-4-1249144	2026-05-15 09:45:58
Stine Angeltveit	9578-5993-4-2093482	2026-05-15 09:58:26

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
15. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0141/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skådalsveien 13J, 0781 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jan Mario Breen, Stine Angeltveit

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. august 2021

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: 4405290
Forsikret i: Storebrand

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet identifiserte for dårlig panellufting som ble en reklamasjonssak. Utbygger utførte omfattende utbedringer. Huset ble ommalt utvendig i 2023. Utført av Neptun og Malermester Brodahl AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Overvannsdrenasjen har ikke vært tilstrekkelig så det har kommet inn vann i garasjeanlegget. Sameiet hadde en prosess med advokat mot utbygger Neptun som sameiet vant frem. Dreneringen ble så utbedret 2 ganger og det har etter dette ikke vært problemer med drenering.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Mener sameiet har egen pumpekum/avløpskvern eller liknende i garasjen. Er årlig service på dette.

---

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

Ja

Beskriv: TT-Teknikk AS renset ventilasjonskanalene 27 mai 2025.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Privat el-uttak for elbillading i garasjeanlegget. Brannalarm i alle hus og i fellesareal for sameiet byttes nå ut i løpet av våren 2026 - allerede betalt for.

---

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)

Ja

Beskriv: Overvannssak, se tidligere punkt 4.

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet identifiserte for dårlig panellufting på fasade som ble en reklamasjonssak. Utbygger utførte omfattende utbedringer. Huset ble ommalt utvendig i 2023.

---

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?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salg av hus nå.

---

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? 148 kvm. Boligens areal har vært oppgitt i tidligere salgsoppgave da vi kjøpte i 2021.

---

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?

Ja

Beskriv: Platetopp hybel: vært problemer med komfyrvakt som slår inn når flere kokeplater brukes, noe som resulterer i at sikringen går. Løsningen har vært å vente litt før sikringen tas på og det fungerer igjen.

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: 14-0141/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Stine Angeltveit	**2026-05-15**	**Jan Mario Breen**	**2026-05-15**

Identifikasjon

Stine Angeltveit

Identifikasjon

Jan Mario Breen

Signicat

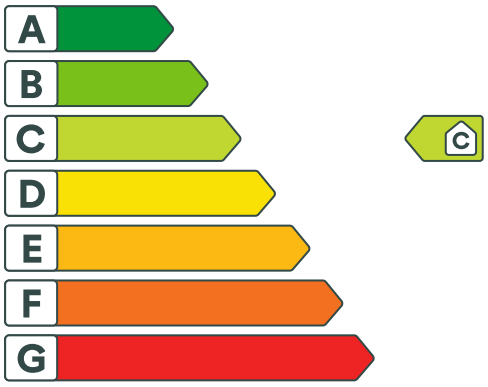
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skådalsveien 13J, 0781 OSLO	
Dato for energimerking **11.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-293860**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300342532**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **410**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **148,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **148,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
140,35 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
140,35 kWh/m²	**21 398 kWh**



Skådalsveien 13J, 0781 OSLO

Detaljering

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



Skådalsveien 13J, 0781 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ALLIANCE ARKITEKTER AS
Kristian Augusts gate 13
0164 OSLO

Dato: 13.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201205027-130 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ellen Konstali | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKÅDALSVEIEN 13 B - K	Eiendom:	35/410/0/0
Tiltakshaver:	NEPTUNE BOLIG 5 AS	Adresse:	Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO
Søker:	ALLIANCE ARKITEKTER AS	Adresse:	Kristian Augusts gate 13, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Skådalsveien 13 B - K

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av tre tomannsboliger og en tremannsbolig med garasjeanlegg, mottatt 15.01.2016.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201205027			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-4260-001	19.10.2012	25/2
Avkjørselsplan underetasje	A-4260-002	17.10.2012	25/3
Avkjørselsplan 1 etasje	A-4260-003	17.10.2012	25/4
Utomhusplan	A-4260-004	08.03.2013	39/3
Parkering, Bygg A, B, C og D - Plan U. etasje	A-4260-101	08.03.2013	39/4
Bygg A, B, C og D - Plan 1. etasje	A-4260-102	08.03.2013	39/5
Bygg A, B, C og D - Plan 2. etasje	A-4260-102	08.03.2013	39/6
Situasjonsnitt, A og B	A-4260-201	08.03.2013	39/7
Bygg A og B Snitt B	A-4260-203	08.03.2013	39/9
Situasjonsoppriss vest snitt E bygg B og C og Situasjonsoppriss	A-4260-307	08.03.2013	39/10
Bygg C og D - Snitt C	A-4260-204	16.11.2012	39/11
Bygg B og C - Snitt D REV B	A4260-205	16.11.2012	39/12
Bygg A og B - Fasade nord og sør	A-4260-303	08.03.2013	39/13
Bygg A og D - Fasade vest og øst	A-4260-304	08.03.2013	39/14
Bygg C og D - Fasade nord og sør	A-5260-305	08.03.2013	39/15

Bygg C og B - Fasade vest og øst	A-4260-306	08.03.2013	39/16
Situasjonsoppriss vest	A-4260-302	08.03.2013	39/17
Gjennomsnittlig terreng		08.03.2013	39/18
Situasjonsoppriss, nord og syd	A4260-301	08.03.2013	39/19

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da dere ikke har sendt inn dokumentasjon for faktisk levering til godkjent avfallsmottak for alt avfall. Avviket er vurdert som mindre vesentlig og vi velger å ikke forfølge saken videre.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2016 av:

Ellen Konstali - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
NEPTUNE BOLIG 5 AS, Postboks 1368 Vika, 0114 OSLO, jon@neptuneproperties.no

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Kine Fjerdingen
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: k.fjerdingen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0141/26 . Vår ref.: 3016-1-04 Dato: 27.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skådalsveien 13
Organisasjonsnr:	915199186
Seksjonseier:	Breen, Jan Mario
Medeier:	Angeltveit, Stine
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Skådalsveien 13J, 0781 OSLO
Seksjonsnummer:	4
Gnr.	35
Bnr.	410

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 83707831.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 533,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 533,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	733,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	9 890,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: skadalsveien13@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Skådalsveien 13

Møtedato: 28.05.2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Tunet, Skådalsveien 13

Til stede: 10 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Erik Asp, Styreleder.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble **Erik Asp** foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Erik Asp foreslått. Som protokollvitne ble

   Allan Gulestøl og Daniel Sandnes foreslått.
   Vedtak: Godkjent

3. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

   Vedtak: Godkjent

---

4. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.
Det ble nevnt at vi skal se over hvis vi bør øremerke overskuddsinnbetalingen, dette diskuteres separat av styret.

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 0 NOK.

   Vedtak: Godkjent

BESKYT

2. Kontrollert Adgang: En port vil sikre at kun autoriserte personer får adgang til området. Dette vil beskytte barna mot potensielle trusler fra uvedkommende og at kjøretøy ikke kjører inn på området.

3. Trygg Lekeplass: En port kan bidra til å definere og beskytte lekeområdene våre, noe som gir et tryggere og mer overvåket sted for barna å leke.

4. Forebygging av Kriminalitet: Et lukket område kan redusere risikoen for innbrudd og annen kriminalitet, noe som gir en tryggere oppvekst for barna våre.

5. Eiendomsverdi: Et lukket område kan også bidra til å øke verdien på eiendommene våre, da det gir et inntrykk av eksklusivitet og bedre sikkerhet.

6. Estetikk: En velutformet port kan også forbedre det visuelle inntrykket av vårt bomiljø og gi det et mer profesjonelt og velholdt utseende.

Forslag til vedtak:

- Ansettelse av en snekker eller et selskap til å installere porten. Vi kan vurdere om porten skal settes helt ned ved veien eller rett etter postkassene der veggene på begge sider blir smalere.
- Det kan vurderes om man skal sette på en smekklås som alltid går igjen, ved f.eks. åpning.
- Det har tidligere kommet inn forslag på utseendet av porten som vi kan vurdere som et utgangspunkt.
- Opprettelse av en liten arbeidsgruppe blant beboerne for å overvåke prosjektet og håndtere eventuelle problemer som måtte oppstå.

Vedtak: vedtatt at styret ikke bruker tid på port.
Vedtar også at sameiet får bruke midler på plante kasser ved inngang til tunet. Grete følger opp og gir forslag.

Møtet ble hevet kl.: 21:20. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Erik Asp

BESKYT

Fører av protokollen
Navn: Erik Asp

Protokollvitne 1
Navn: Allan Gulestøl

Protokollvitne 2
Navn: Daniel Sandnes

BESKYT

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Erik Asp	Skådalsveien 13G	1
Nestleder	_____	_____	_____
Styremedlem	Geir Hiller Holom	Skådalsveien 13H	1
Styremedlem	Allan Gulestøl	Skådalsveien 13C	2
Styremedlem	_____	_____	_____

Dersom konstituerende styremøte ikke er avholdt skrives også alle inn, men med tittel styremedlem på alle unntatt leder:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____
Styremedlem	_____	_____	_____

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

BESKYT

Kjærer sameier,

Dette er innkalling til sameiermøte i Skådalsveien 13.

Tid: 28.05.2024
kl: 19:30
Sted: Tunet , Skådalsveien 13.

Agenda:
0. Åpne møtet
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkalling
4. Behandling av Årsrapport og årsregnskap for 2023
5. Fastsettelse av honorar
6. Valg av tillitsvalgte
7. Behandling av innkommende saker
8. Stenger møtet

Viktigt!

- Saker man ønsker ta opp? - Hvis dere ønsker å ha saker at legge fram under punkt 7 - ønsker styret dem tilsendt innen **24.05.2024 kl. 16:00.**

- Tillitsvalgte/styret? - Vi ønsker vite hvordan interessen er for å bli en del av styret. Tidligere ble det konstituert at vi bør ha en viss rotasjon i styret - ønsker derfor innspill på de av dere som kan tenke seg å sitte i styret.

Mvh,

Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Asp	Skådalsveien 13 G
Styremedlem	Mads Asbjørn Sand Dørstad	Skådalsveien 13 E
Styremedlem	Geir Hiller Holom	Skådalsveien 13 H
Varamedlem	Jorunn Hallaråker Heggelund	Skådalsveien 13 K

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Generelle opplysninger om Sameiet Skådalsveien 13
Sameiet består av 10 seksjoner.
Sameiet Skådalsveien 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915199186, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
35 410

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Skådalsveien 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid

Styret har i hovedsak jobbet med følgende saker i perioden som har vært;

- Holdt styremøter
  - 2 styremøter har vært arrangert i perioden. Overvann og Maling vært primære diskusjon punkter. Styret har i tillegg hatt jevnlig digital korrespondanse utenom disse.
- Større vedlikeholdsprosjekter
  - Maling + bytte av utelamper - slutført
  - Overvannsaken – sluttføres vår 2024
- Endring i avtaler (vaktmester, renhold, tv/bredbånd)
  - Ingen endringer i avtal
- Dialog med andre boligselskaper (er det mottatt og behandlet nabovarsler?)

BESKYT

- Søppelbil har vansker å komme seg in på stikkvei. Innkjøp parkering forbudsskilt og satt utenfor 13K langs Skådalsveien.
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året:
  - Varmekabler (reklamasjon, ikke påvirket budsjett)
  - Ventilasjon i kjelder (reklamasjon, ikke påvirket budsjett)
- Endring avtaler/nye avtaler
  - Inga nye avtaler.
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad?
  - Vi har avholdt Dugnad høst og vår.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)
  - [2år] Vurdert oppgradere brannalarm, en kost på estimert 200 000 totalt.

BESKYT

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat på **93 466** som også vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Dette gode resultat grunner seg i at vi besluttet at beholde overskudd på 73 752 etter maling/elektroarbeid for å styrke kassen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **122 213.**

Arbeidskapitalen er nå på nivå med tidligere styre satt som target, rundt 100 000. Dette gjør at vi bør stå stabilt innenfor vanlig drift, med noe uforutsette utgifter.

BESKYT

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Vi forventer ikke noen større vedlikehold i 2024. Det sagt finnes det muligens et behov for å se på brannvarselsystemet innen et par år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skådalsveien 13.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Styret ønsker ikke å øke felleskostnader ved dette tidspunkt. Vi har med anledning av å innhente kapital for maling en god soliditet hvilket gjør at vi i budsjett kan se et budsjettert negativt resultat på 7000. Vi må følge med nøye og eventuell økning må vurderes løpende.

BESKYT

SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13
ORG.NR. 915 199 186, KUNDENR. 3016

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	393 361	348 334	413 000
Andre inntekter	3	5 836	1 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**399 197**	**349 334**	**413 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Regnskapsførerhonorar		-30 550	-29 375	-32 383
Konsulenthonorar	4	-1 825	-9 814	-750
Drift og vedlikehold	5	46 774	-135 975	-41 200
Forsikringer		-75 278	-65 272	-78 434
Kommunale avgifter	6	-150 239	-125 948	-171 181
Energi/fyring		-31 177	-29 626	-32 718
TV-anlegg/bredbånd		-64 674	-54 080	-64 674
Andre driftskostnader	7	-6 862	-6 115	-6 229
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-313 830**	**-456 205**	**-427 569**
DRIFTSRESULTAT		**85 367**	**-106 871**	**-14 569**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	8 099	7 377	7 377
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 099**	**7 377**	**7 377**
ÅRSRESULTAT		**93 466**	**-99 494**	**-7 192**
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		93 466	0	
Fra opptjent egenkapital		0	-99 494	

BESKYT

SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13
ORG.NR. 915 199 186, KUNDENR. 3016

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	549
Forskuddsbetalte kostnader		19 939	40 338
Driftskonto OBOS-banken		121 075	49 661
SUM OMLØPSMIDLER		**141 013**	**90 548**
SUM EIENDELER		**141 014**	**90 549**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		122 215	28 749
SUM EGENKAPITAL		**122 215**	**28 749**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 971	11 221
Leverandørgjeld		3 829	50 579
SUM KORTSIKTIG GJELD		**18 800**	**61 800**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**141 014**	**90 549**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.06.2024
Styret i Sameiet Skådalsveien 13

Erik Asp

Mads Asbjørn Sand Dørstad

Geir Hiller Holom

BESKYT

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	386 361
Parkering	7 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**393 361**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Erstatning for ødelagt lampe under en reparasjon i 2022	4 836
Utleie	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 836**

NOTE: 4
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 450
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-375
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 825**

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	55 359
Drift/vedlikehold VVS	-7 010

BESKYT

Drift/vedlikehold elektro	13 163
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 148
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 999
Kostnader dugnader	-592
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**46 774**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-109 058
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-39 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-150 239**

NOTE: 7
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-244
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 439
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 189
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 862**

NOTE: 8
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	796
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	57
Andre renteinntekter	7 246
SUM FINANSINNTEKTER	**8 099**

NOTE: 9
VARIGE DRIFTSMIDLER

Andre anleggsmidler		
Kostpris	33 500	
Avskrevet tidligere	-33 499	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83707831. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig

BESKYT

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BESKYT

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET SKÅDALSVEIEN 13

- GNR. 35, BNR. 410 I OSLO KOMMUNE,

Vedtatt på sameiermøte 29.05.2017

1. Eiendommen og eierforholdet

Eiendommen gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune, skal være et boligsameie mellom de som til enhver tid har lovlig, tinglyst hjemmel til de respektive eierseksjoner.

Sameiets navn er Skådalsveien 13 sameie. Sameiet består av 10 boligseksjoner. Det eksisterende huset på eiendommen, snr. 10, vil være en del av sameiet. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæringen med vedlegg, tinglyst (...).

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon av eiendommen med dens bruksenhet og fellesarealer. For øvrig alt som er forbundet med dette, herunder også vedlikehold og fornyelse av felles anlegg.

3. Bruksrett

Til enhver sameieandel knytter det seg enerett til bruk av en bruksenhet.
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (snr. 1-9), eksklusiv bruksrett til anvist tomt, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Seksjon 10 har 2 biloppstillingsplasser på terreng. Se vedlagte kart til vedtektene. Det er felles bruksrett til adkomstvei på eiendommen.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Av hensyn til fellesskapet plikter beboerne å etterkomme de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle ordensregler som fastsettes av sameiermøtet. Sameiet kan fastsette egne ordensregler.

Hver seksjon har rett til å gjerde inn sitt eksklusive areal. Gjerde kan maks være 120 cm over terreng. Det er også tillatt å plante hekk på sitt eksklusive areal, samt rett til å nytte arealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

4. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksretten ved like og plikter å sørge for at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier. Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass,

samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Sameiet avgjør behov for utvendig vedlikehold av bygningsmassen og innhenter tilbud. Kostnadene skal fordeles etter eierbrøken. Seksjon 10 er unntatt kostnader knyttet til vedlikehold av bygningsmasse for seksjon 1-9. Kostnadene for felles bygningsmasse (f.eks. garasje) fordeles etter eierbrøk. Seksjon 10 har et selvstendig vedlikeholdsansvar. Seksjonseiere som ønsker å utbedre slikt vedlikehold for egen regning står fritt til det, men har plikt til å utføre vedlikeholdet iht. sameiets instruks.

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det er styrets oppgave å sørge for at vedlikeholdet blir utført. Vedlikehold av fellesarealer og garasjen skal fordeles etter eierbrøken.

Hver bygning har rett til å føre nødvendige vann- og kloakkledninger over tomten. Den bygningen som utfører ev. arbeider må sørge for å sette fellesareal og annet areal tilbake i samme forfatning som før arbeidene startet.
Det skal tegnes felles forsikring for bygningene og garasjen som skal deles etter eierbrøken.

5. Disposisjon - rettslig rådighet

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes styret.

6. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg direkte til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

For sameiernes forpliktelser foreligger legalpanterett slik at de andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet for et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del av fellesutgifter.

7. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmer likt, avgjøre saken ved loddtrekning. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for

styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

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

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:
d) styrets årsberetning
e) godkjennelse av styrets årsregnskap
f) valg av styremedlemmer og styrets leder.

Styret skal bestå av tre medlemmer, en styreformann og to styremedlemmer, samt et varamedlem. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Styret velges for to år av gangen. Styret skal føre kontroll med at der ikke fattes vedtak i sameiet som er egnet til å gi visse sameiere eller andre an urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

8. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

9. Tvisteløsning

Vedtektene er utarbeidet med sikte på at tvister skal unngås og at det skal bli gode naboforhold innenfor sameiet. Dersom det allikevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke

ved forhandlinger eller på annen måte kan løses i minnelighet, skal den avgjøres ved de ordinære domstoler.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/971178/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-13 09:36

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601656182
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
230917	HELLIESEN ANNEMARI B	H0202	HOLMENVEIEN 14 B, 0374 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	410

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	35	410	0	1	150 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	2	127 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	3	146 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	4	143 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	5	147 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	6	155 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	7	147 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	8	143 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	9	143 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	10	414 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 971178 Tinglyst: 07.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6/11.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
NETT KOPI

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	410		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
230917[redacted]	Annemari Bergliot Helliesen		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	150	BG	11				21				31			
2	B	127	BG	12				22				32			
3	B	146	BG	13				23				33			
4	B	143	BG	14				24				34			
5	B	147	BG	15				25				35			
6	B	155	BG	16				26				36			
7	B	147	BG	17				27				37			
8	B	143	BG	18				28				38			
9	B	143	BG	19				29				39			
10	B	414	GB	20				30				40			
SUM BRØK		1715		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1715 **= 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.

Påført etla avtale av Frøydis Hammer 18.03.14

28.02.14

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETTSKOPI

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

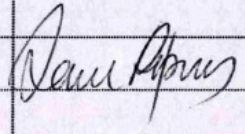
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig 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)

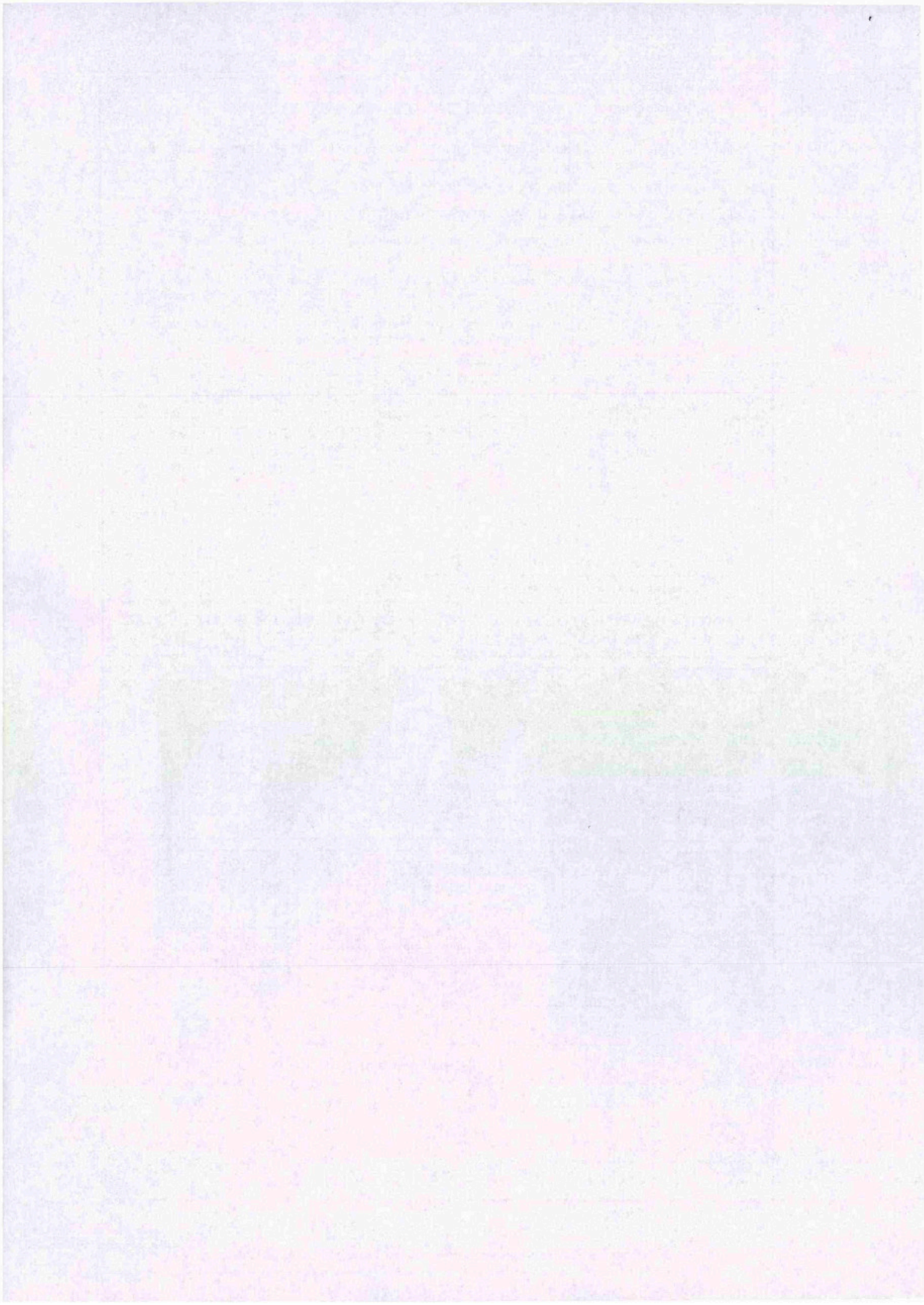
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

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]
Oslo		Etter fullmakt	
09.12.13		Neptune Bolig 5	
		AS	
		Og firmaattest	
		Lasse Røsnes	



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	410		1-10	**i Oslo kommune**

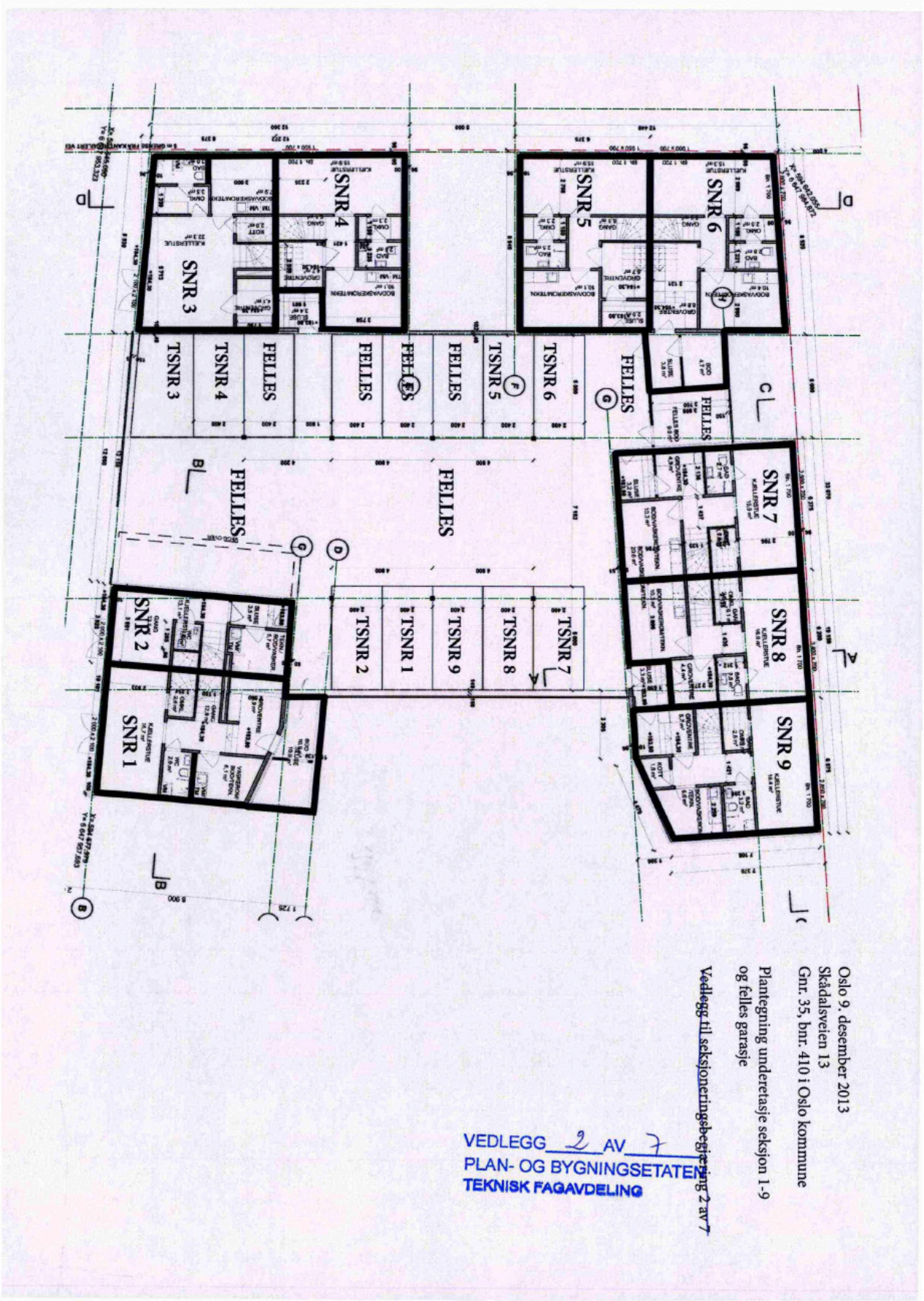
Dato	Underskrift	Stempel
4.4.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELIN

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


X 6647950
X 6648000
Y 594650
Y 594700
Rivves P.03.07.12
HUS C P.15.04.13
HUS B P.15.04.13
garasje P.15.04.13
HUS A P.15.04.13
Hus D P.15.04.13
Ombygging P.03.07.13
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
35/938
35/410
35/719
35/610
Feiler
1610
N
2013167261-18
Landmålingskart
Seksjonering av uteareal 35/410
24.10.2014
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

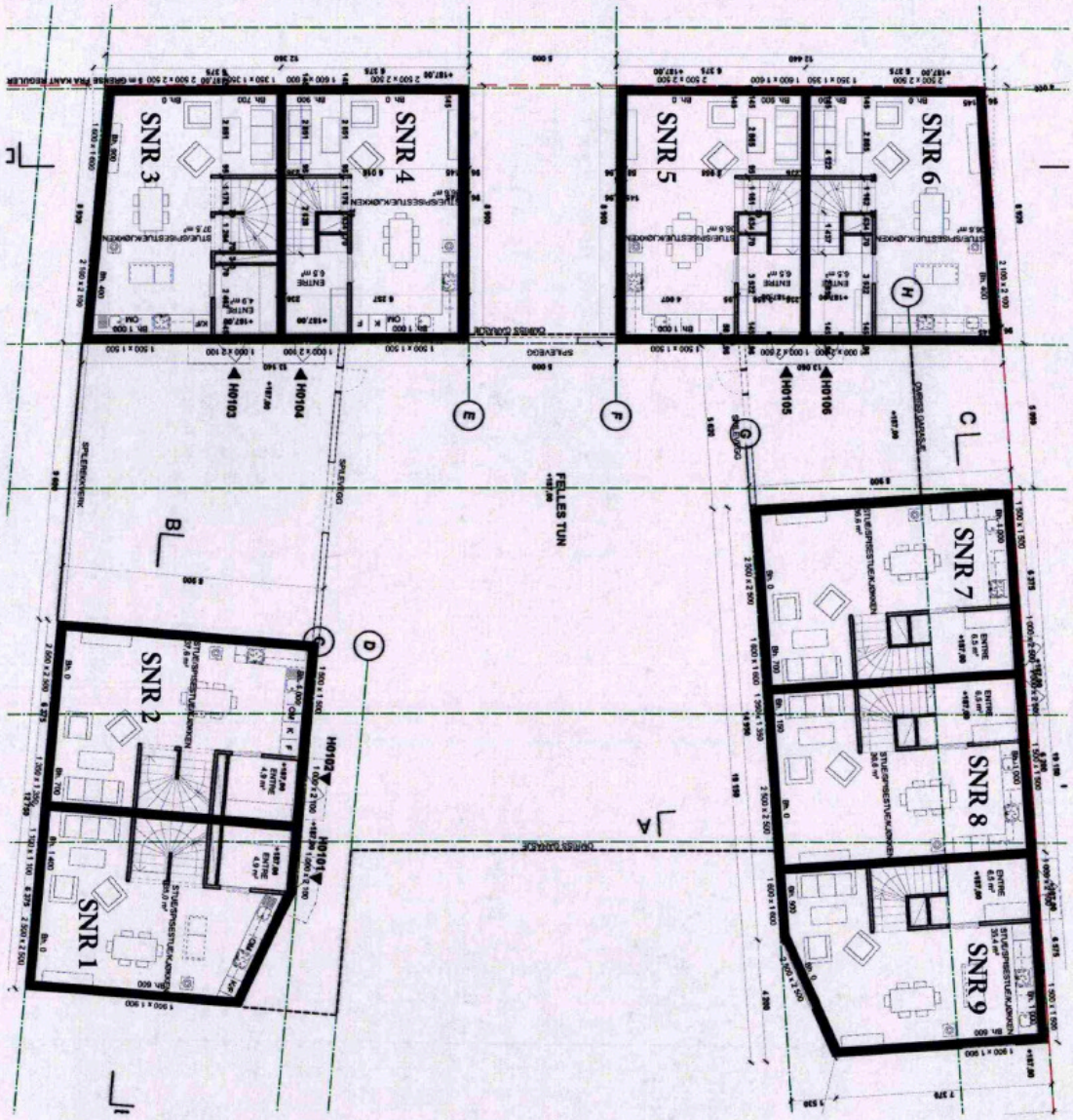


Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning underetasje seksjon 1-9
og felles garasje

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 2 av 7

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

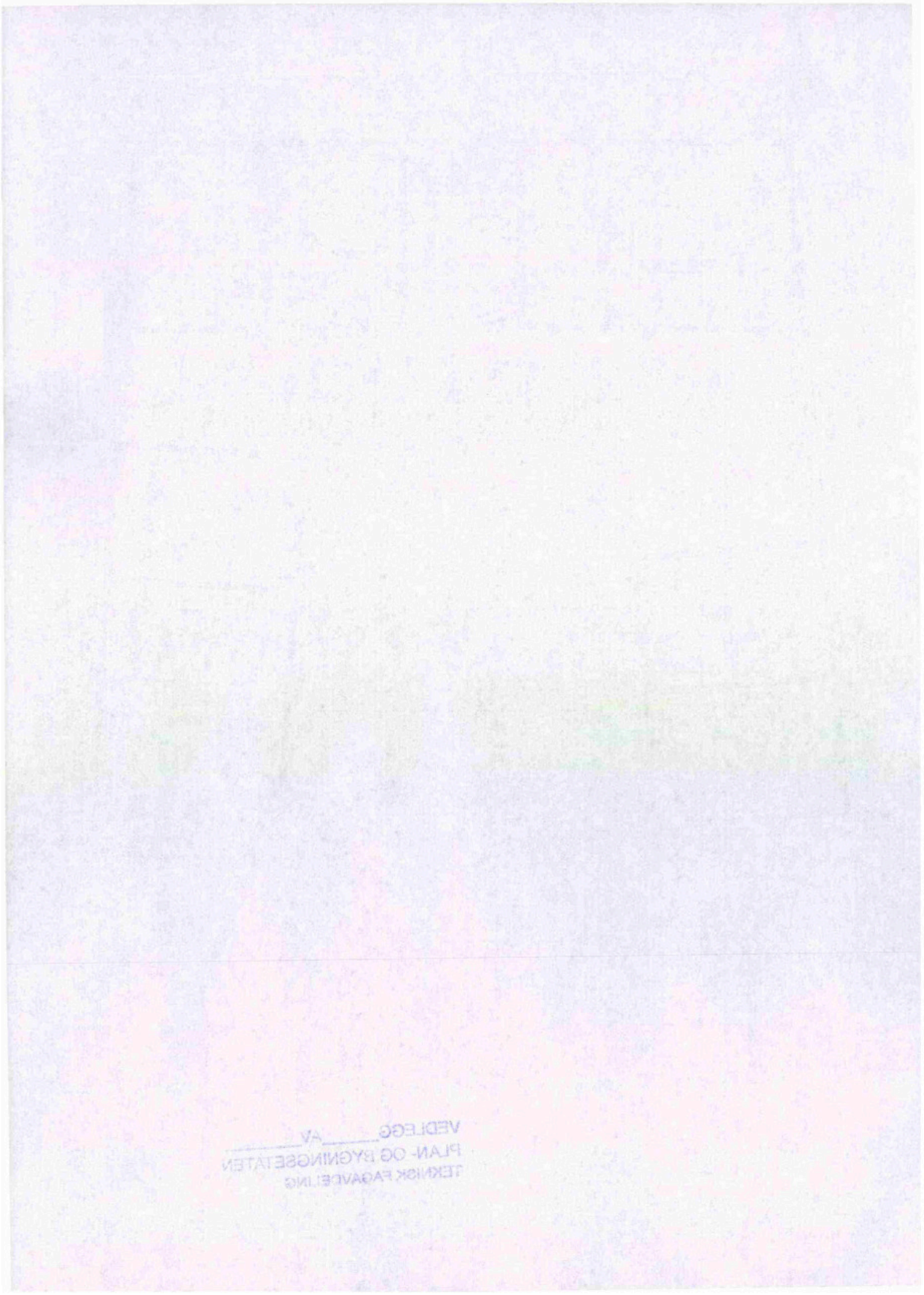


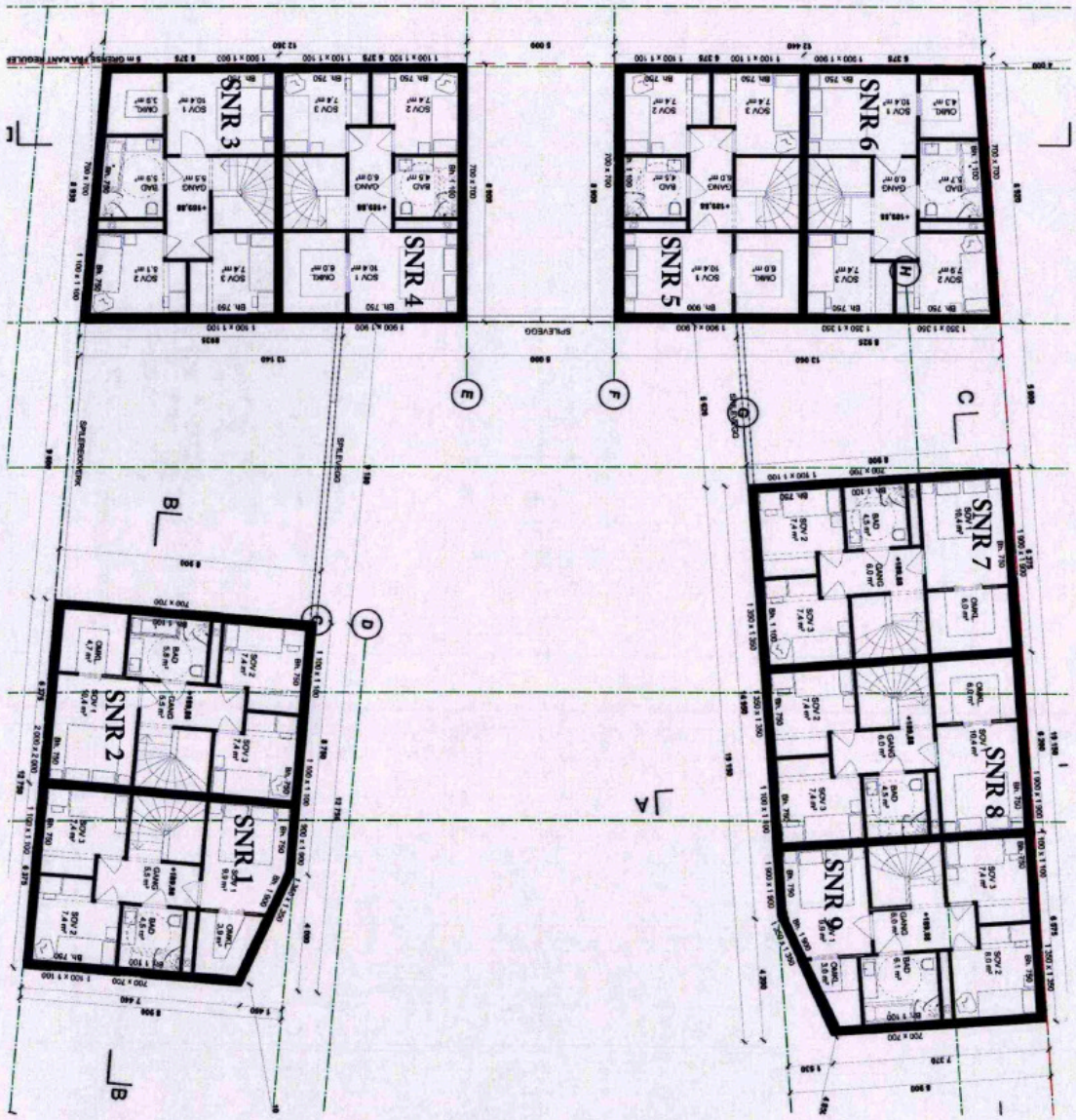
Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning 1. etasje, seksjon 1-9

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 3 av 7

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



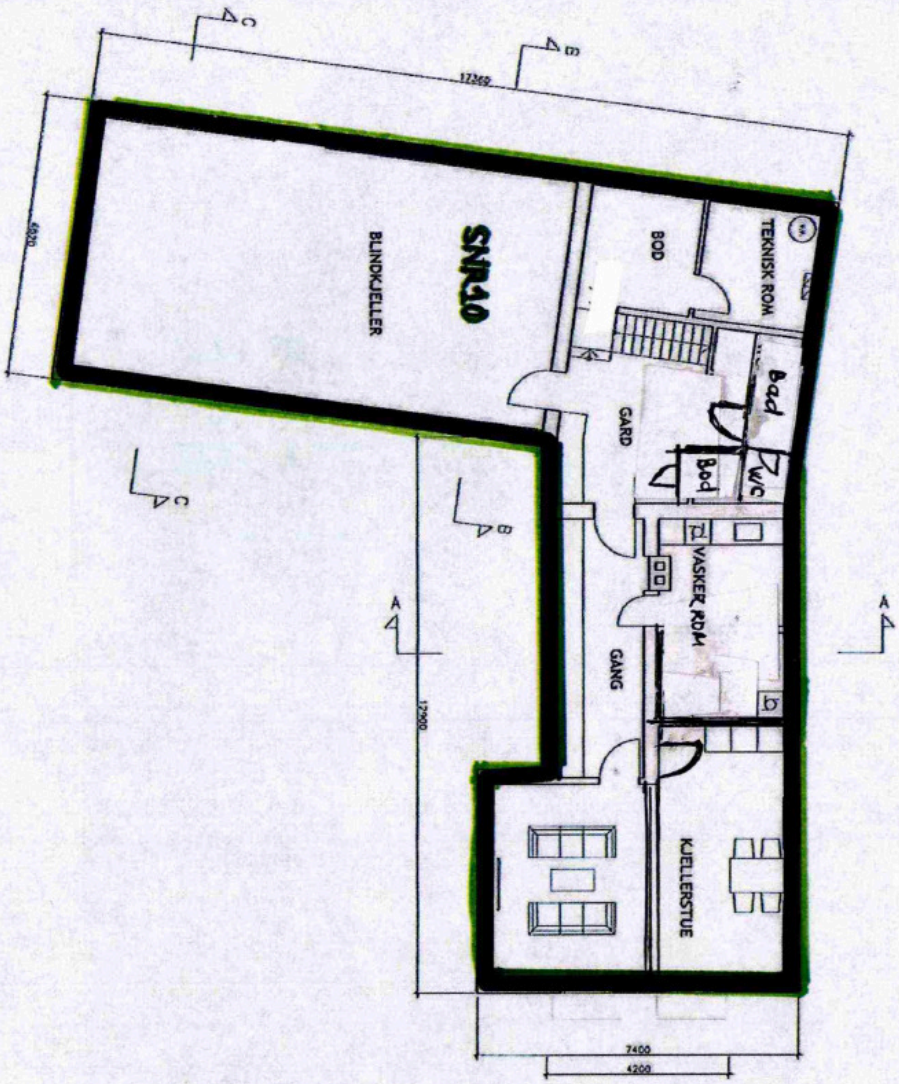


Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning 2. etasje, seksjon 1-9

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 4 av 7

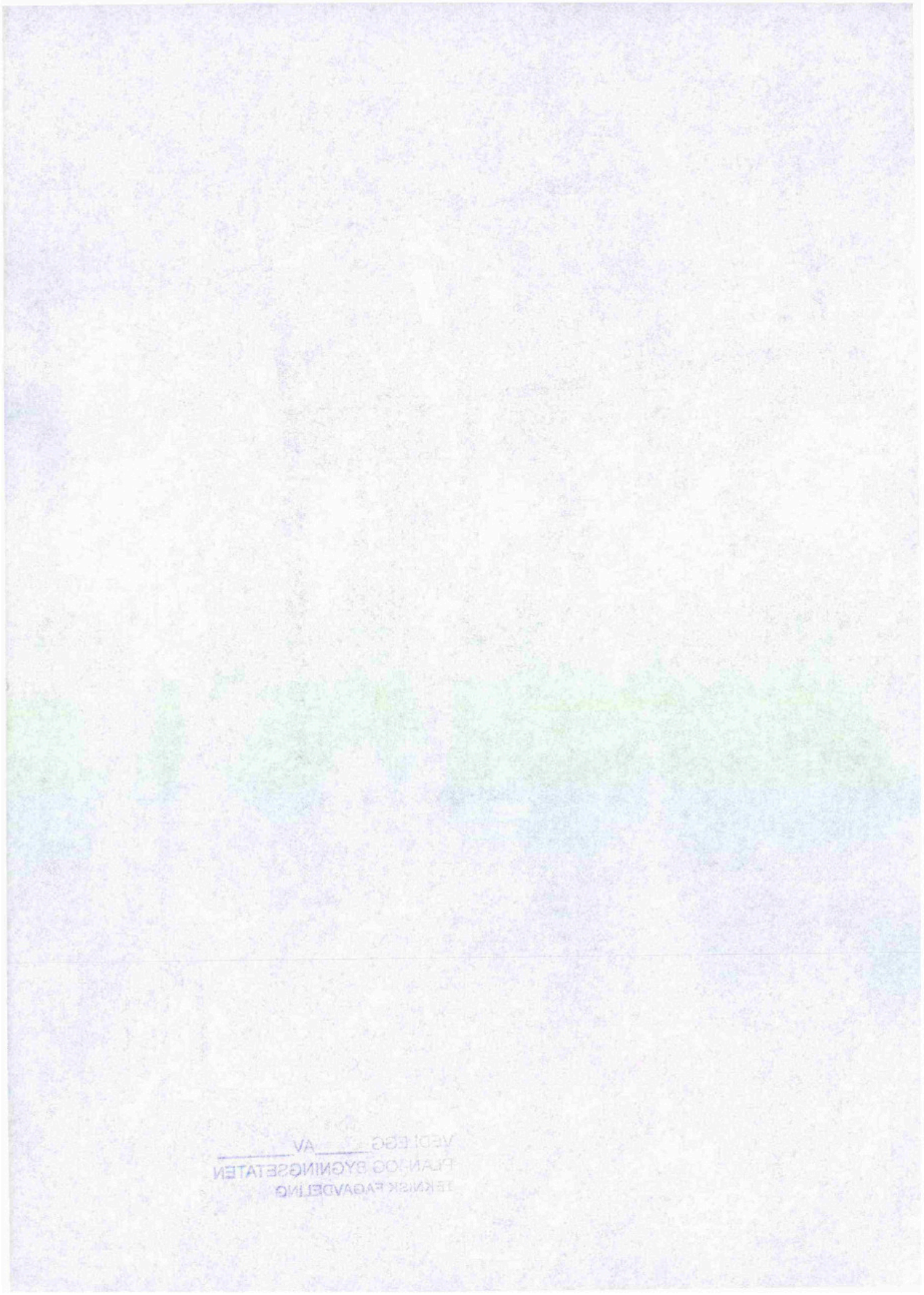
VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

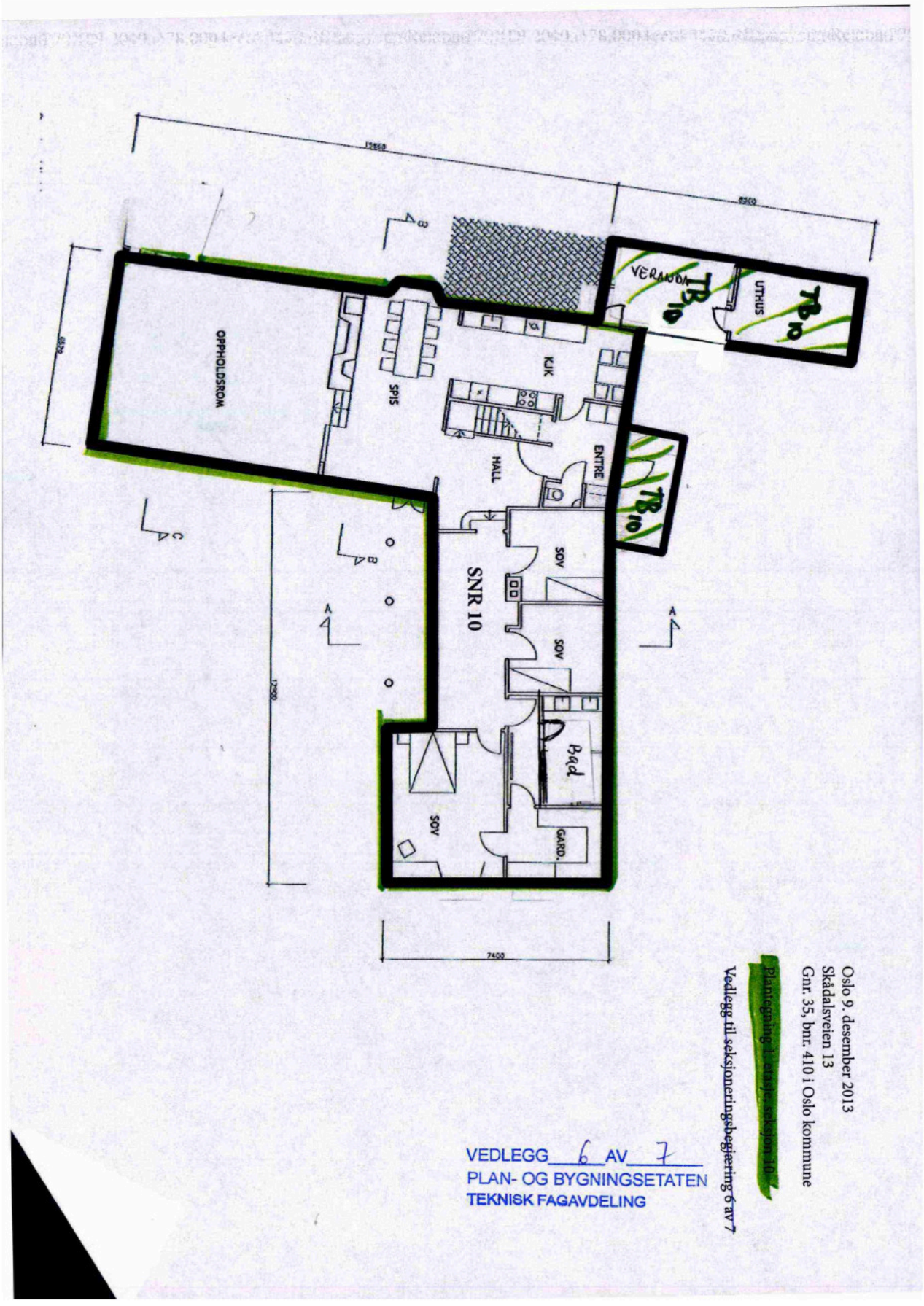


Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 5 av 7

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



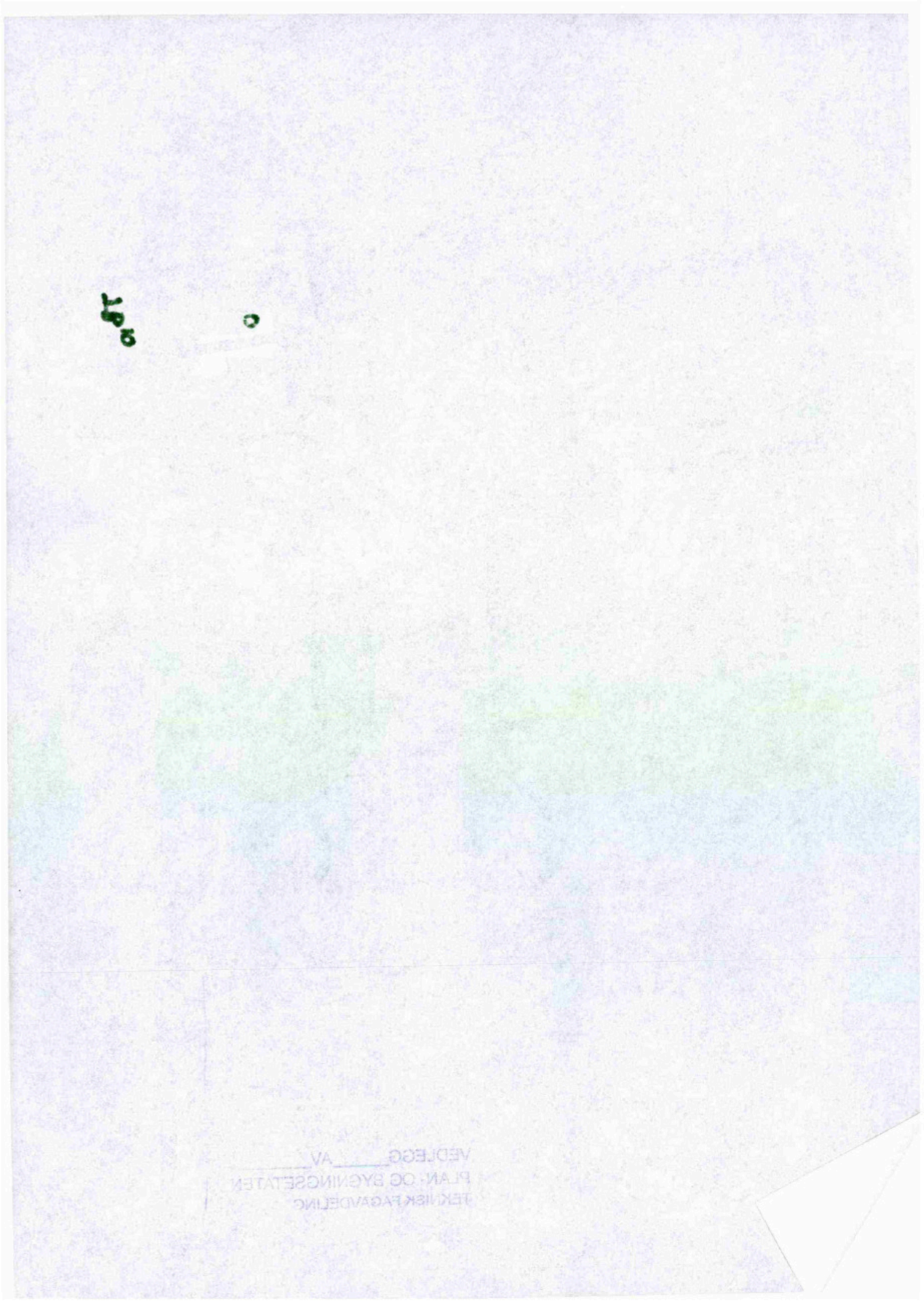


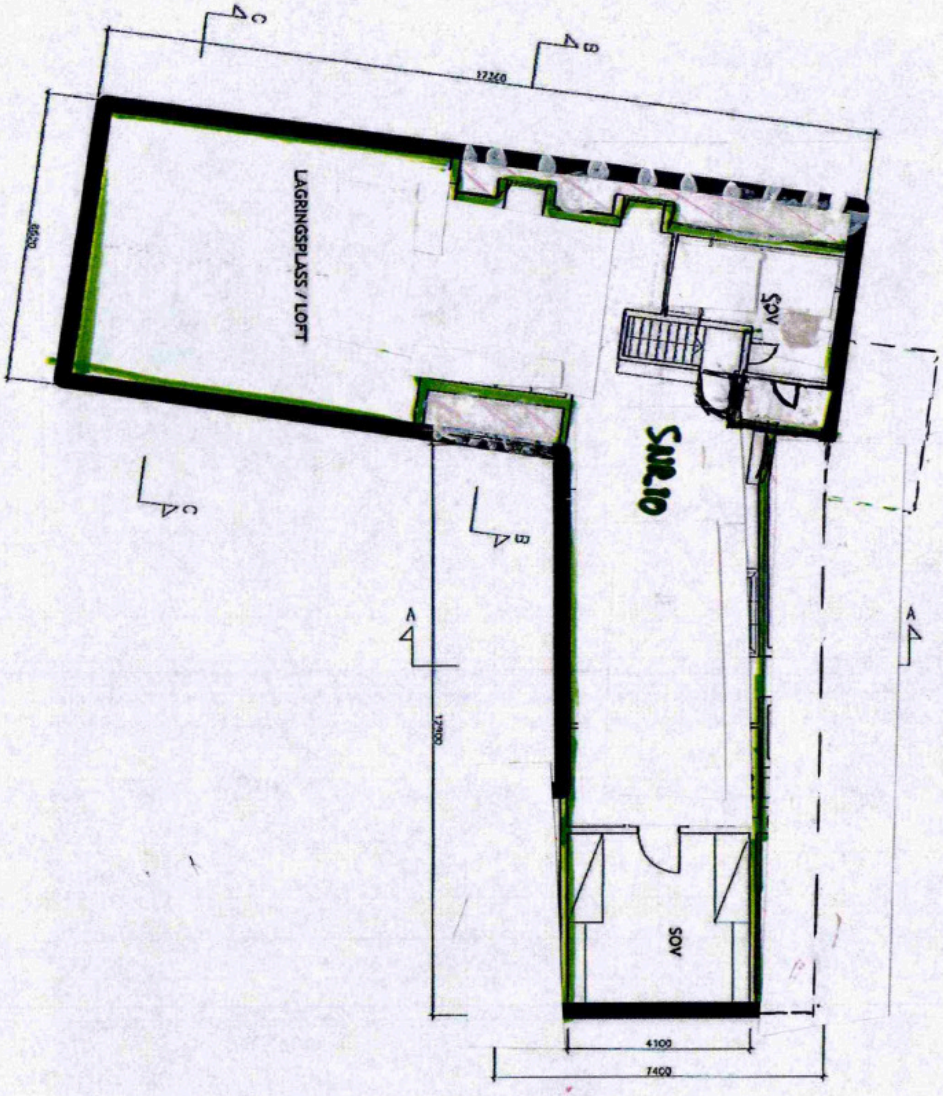
Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning 1. etasje, seksjon 10

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 6 av 7

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 7 av 7

Plantegning loft, seksjon 10

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

18 JULI 1969

11763

Nettstasjon nr. 0647
Skådalsvn. 13

Stempelmrk. Kr. 5.-
påsatt den 18/7-69 av Oslo Lysverker.

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier/~~fester~~ av eiendommen gnr. 35 bnr. 410 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen som utføres etter OL's krav har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

For ovennevnte rettighet betaler OL kr. 500,- en gang for alle.

Denne erklæring tinglyses for OL's regning og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Oslo, den 7. juli 1969

Eier: Annemari Helliesen

Helliesen (s.)?

Fester:

Vedlegg.

Avskriftens rikighet bekreftes:

Doknr: 227140 Tinglyst: 19.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES
Una Schjelderup
Eiendomsmegler MNEF

Fødselsnr./Orgnr. 9 9 4 7 7 3 6 1 5

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 35 bnr 410, Skådalsveien 13 i Oslo, Saksnr:. 201205027.

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 18-1 på følgende vilkår:

   Skådalsveien godkjennes når den er opparbeidet i hht. plan- og bygningslovens bestemmelser.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktør i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

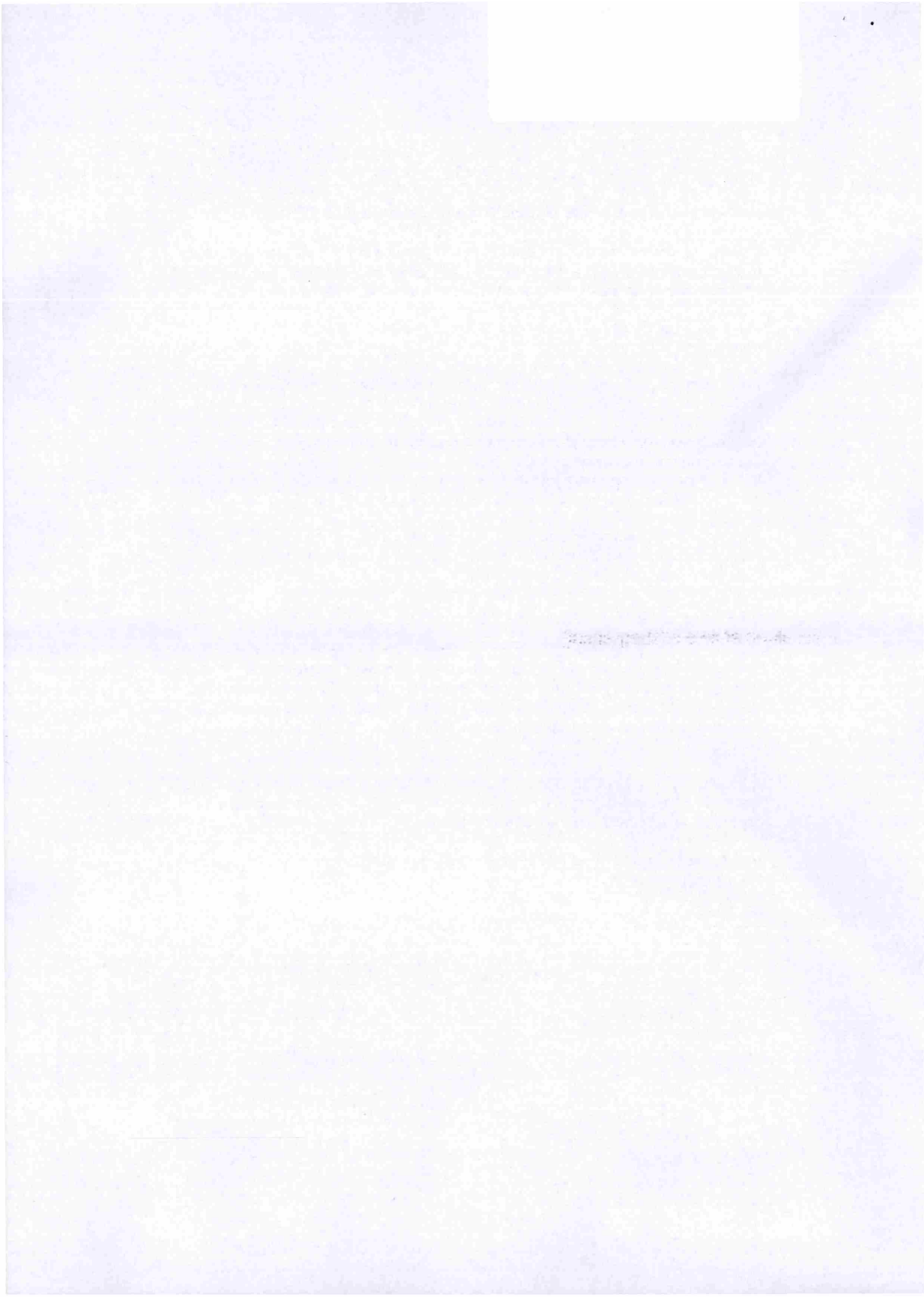
_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

LASSE RØSNES
FOR NEPTUNE BOLIG 5 AS,
ETTER FULLMAKT OG FIRMAATTEST
ORG.NR. 994773615

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr. 997 662 474
Una Schjelderup
Eiendomsmegler MNEF
Valkyriegata 21, 0366 Oslo

Oslo, 12/3-13
Vi samtykker herved i tinglysningen.
Majorstuen Eiendomsmegling AS



22 SEP 1954 12016

Erklæring.

bygningssjefen i Oslo,
I anledning av at ~~Oslo bygningsråd i sak~~ den 3. desember 1952

har meddelt dispensasjon fra bygningslovens § ..... *i henhold til samme lovs § 8* .....

angående midlertidig garasjeskur på gnr. 35, bnr. 410,
Dronningveien 13,

(Bygn. j-nr. .....*) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 19/7 *19* 54

Ole Brodmann
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift.)

Skj. B 16 a. 5-51. 1000. R.A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/971178/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-27 13:56

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601656182
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
230917	HELLIESEN ANNEMARI B	H0202	HOLMENVEIEN 14 B, 0374 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	410

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	35	410	0	1	150 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	2	127 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	3	146 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	4	143 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	5	147 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	6	155 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	7	147 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	8	143 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	9	143 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	35	410	0	10	414 / 1715	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 971178 Tinglyst: 07.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6/11.14

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

05.11.2014 13.25

Side 1 av 1

Side 1 av 16
109

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	410		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
230917[redacted]	Annemari Bergliot Helliesen		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	150	BG	11				21				31			
2	B	127	BG	12				22				32			
3	B	146	BG	13				23				33			
4	B	143	BG	14				24				34			
5	B	147	BG	15				25				35			
6	B	155	BG	16				26				36			
7	B	147	BG	17				27				37			
8	B	143	BG	18				28				38			
9	B	143	BG	19				29				39			
10	B	414	GB	20				30				40			
SUM BRØK		1715		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1715 **= 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.

Påført etla avtale av Frøydis Hammer 18.03.14

28.02.14

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETTSKOPI

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

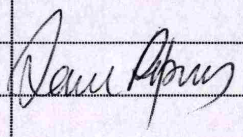
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig 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)

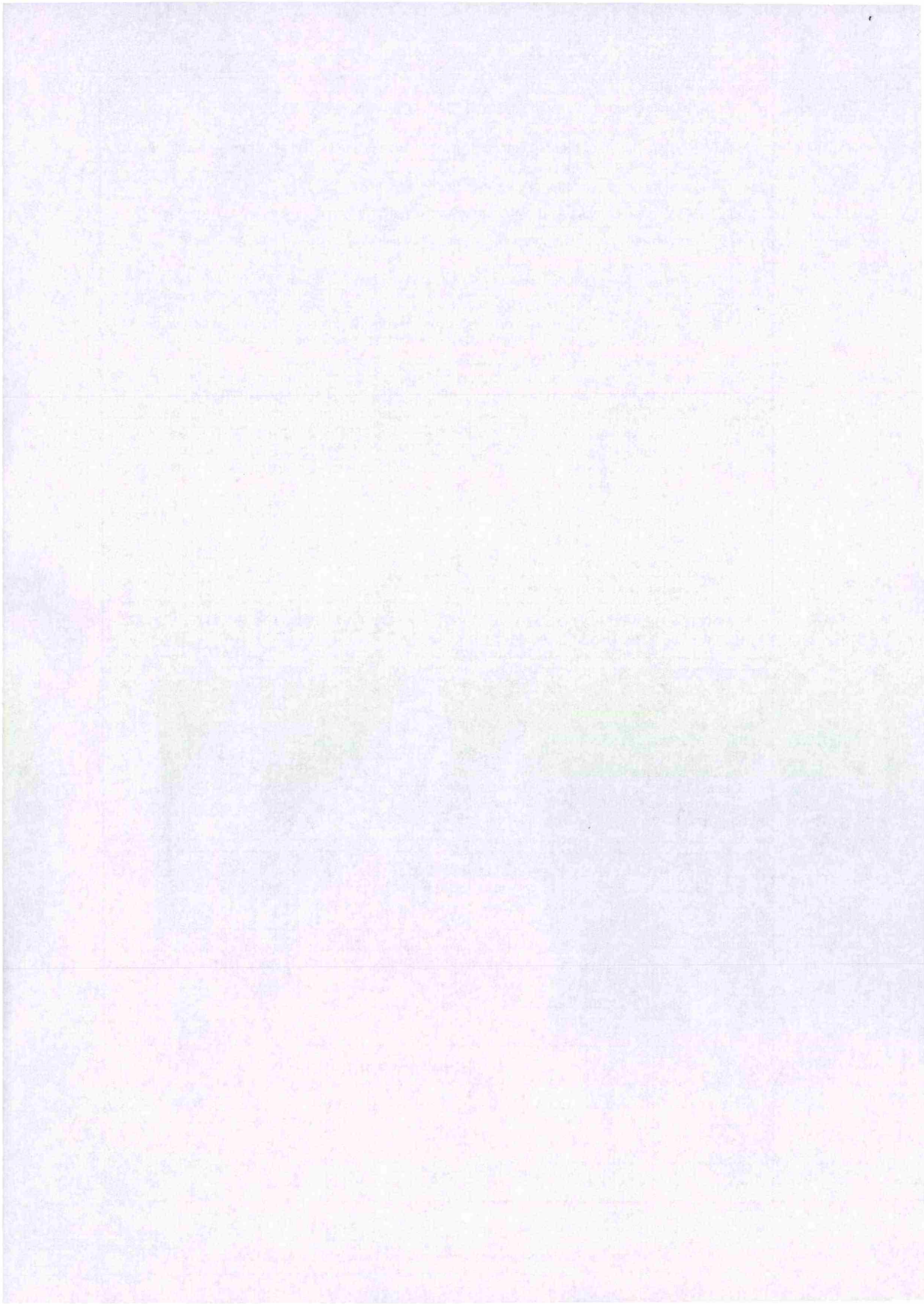
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

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]
Oslo		Etter fullmakt	
09.12.13		Neptune Bolig 5	
		AS	
		Og firmaattest	
		Lasse Røsnes	



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	410		1-10	**i Oslo kommune**

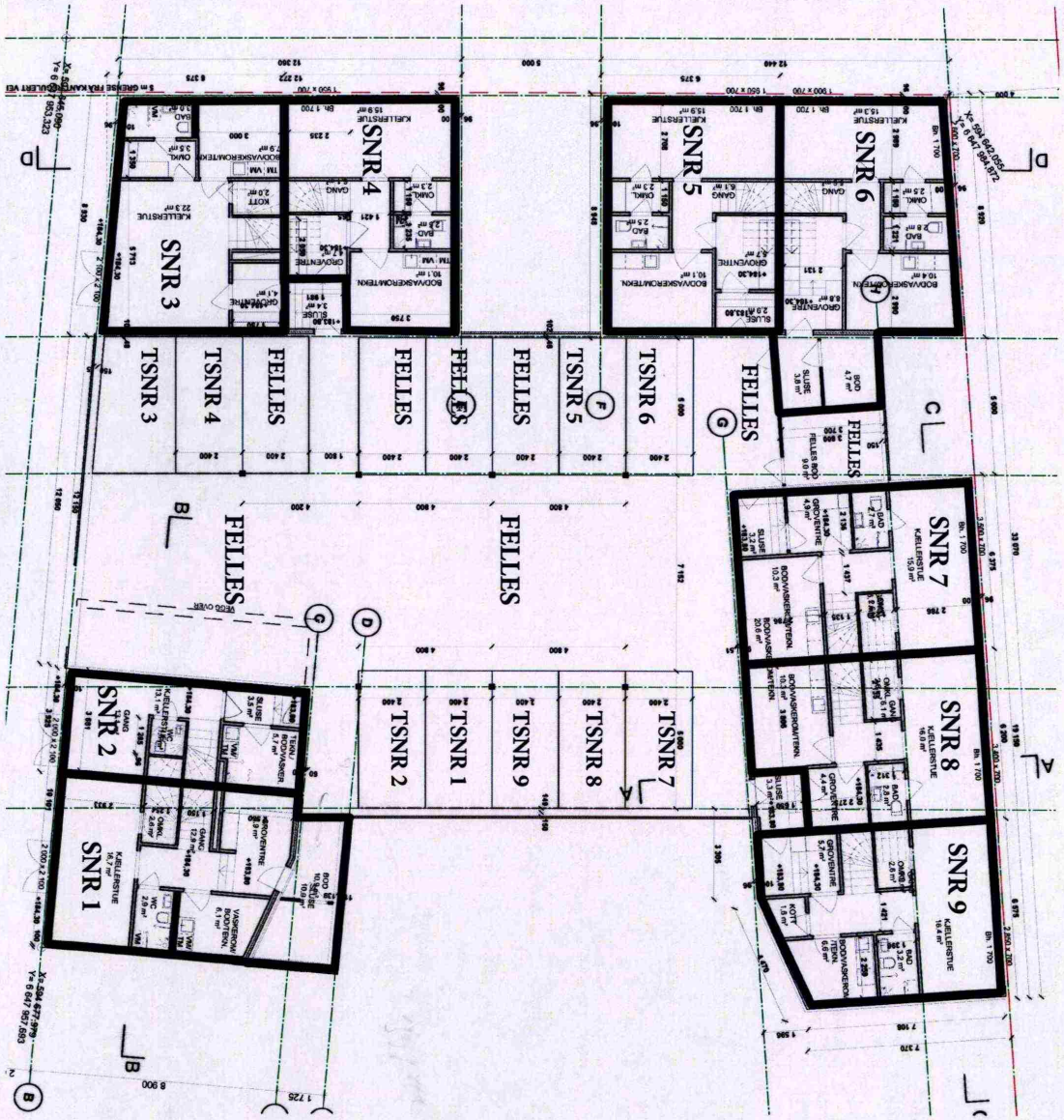
Dato	Underskrift	Stempel
4.4.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELIN

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


X 6647950
X 6648000
Y 594650
Y 594700
35/938
35/719
35/410
35/610
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
Felles
Rivves P.03.07.12
HUS C P.15.04.13
HUS B P.15.04.13
garasje P.15.04.13
HUS A P.15.04.13
Hus D P.15.04.13
Ombygging P.03.07.13
1610
N
201316726-18
Landmålingskart
Seksjonering av uteareal 35/410
24.10.2014
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

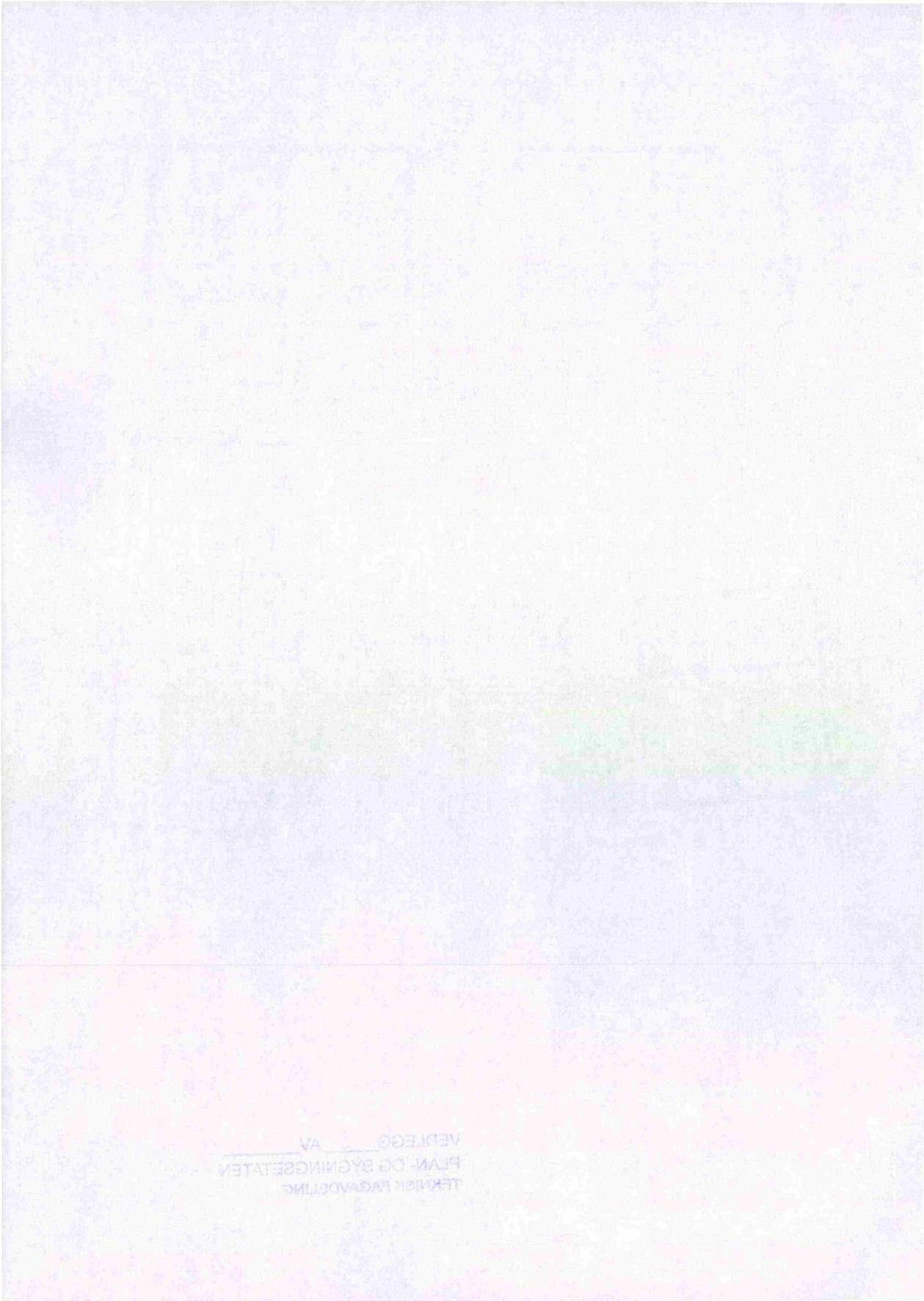


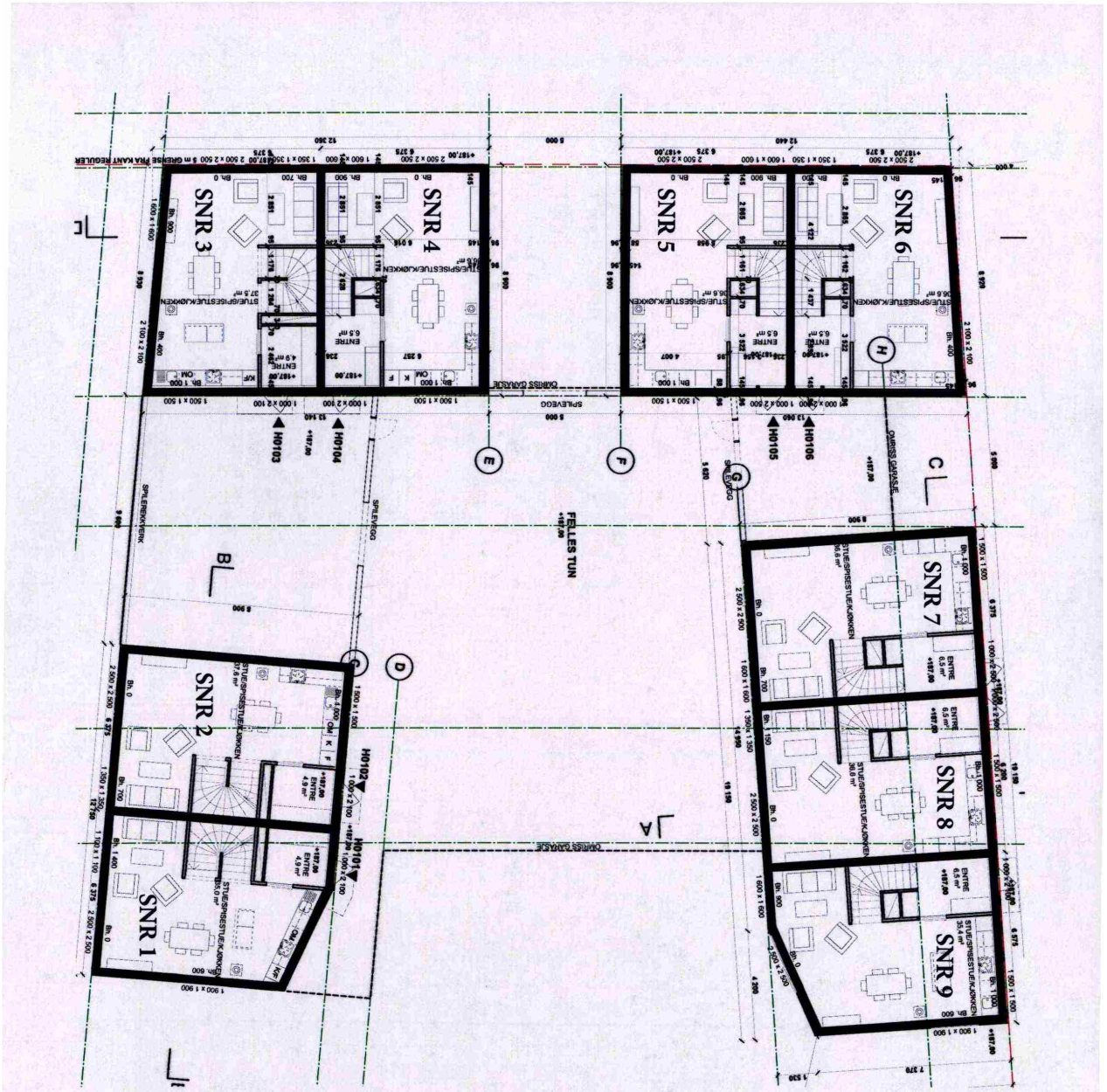
Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning underetasje seksjon 1-9
og felles garasje

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 2 av 7

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



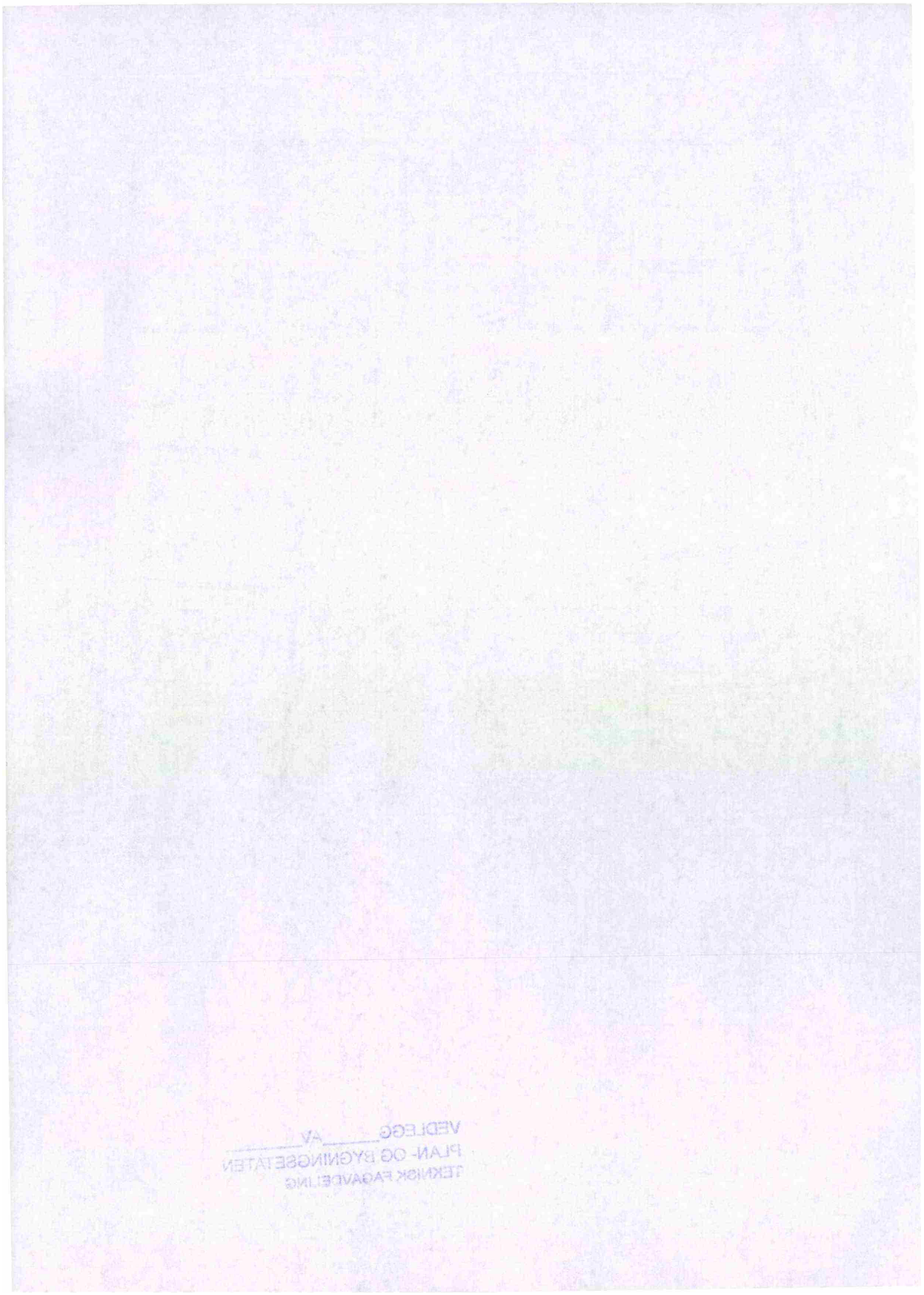


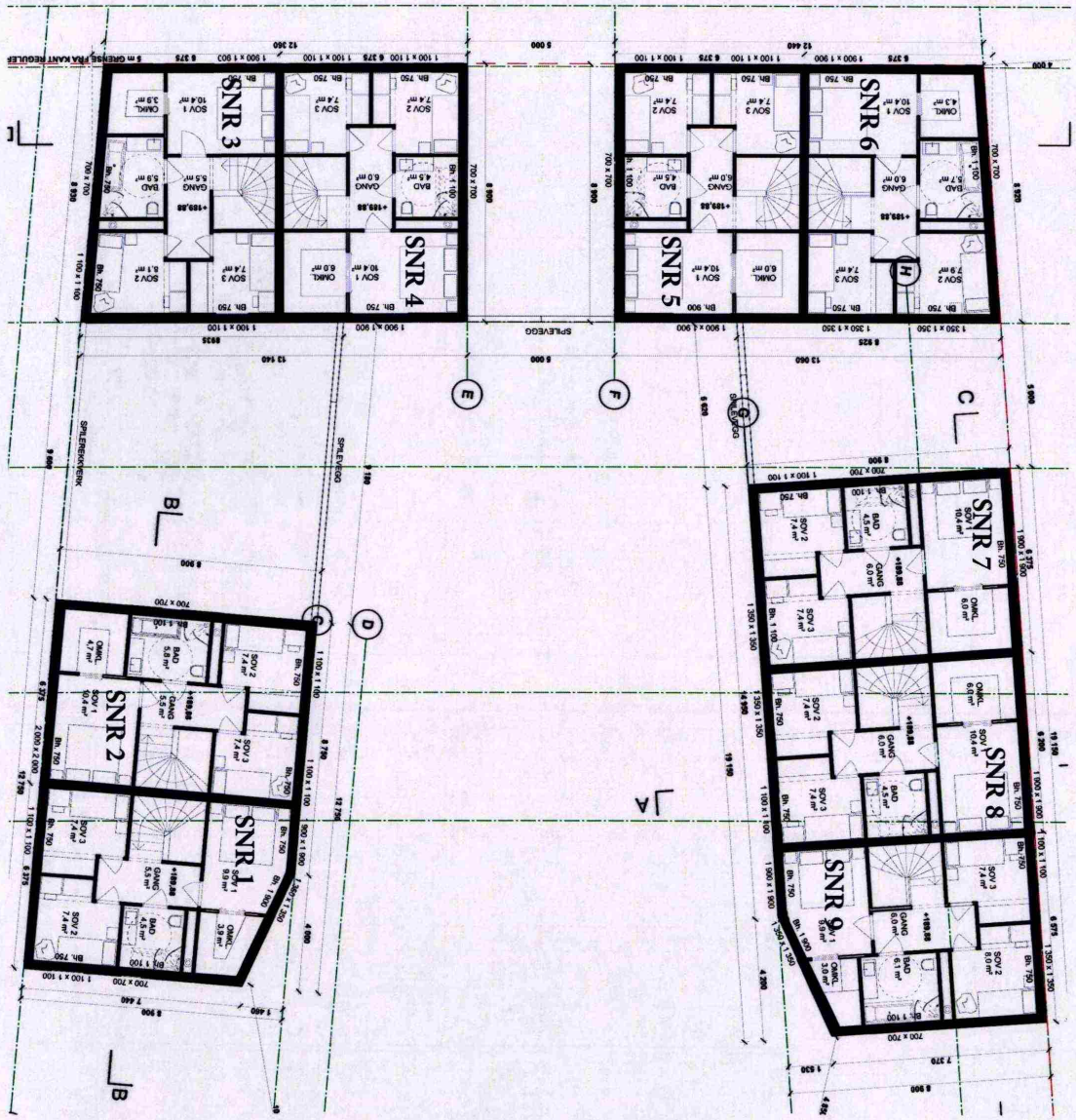
Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning 1. etasje, seksjon 1-9

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 3 av 7

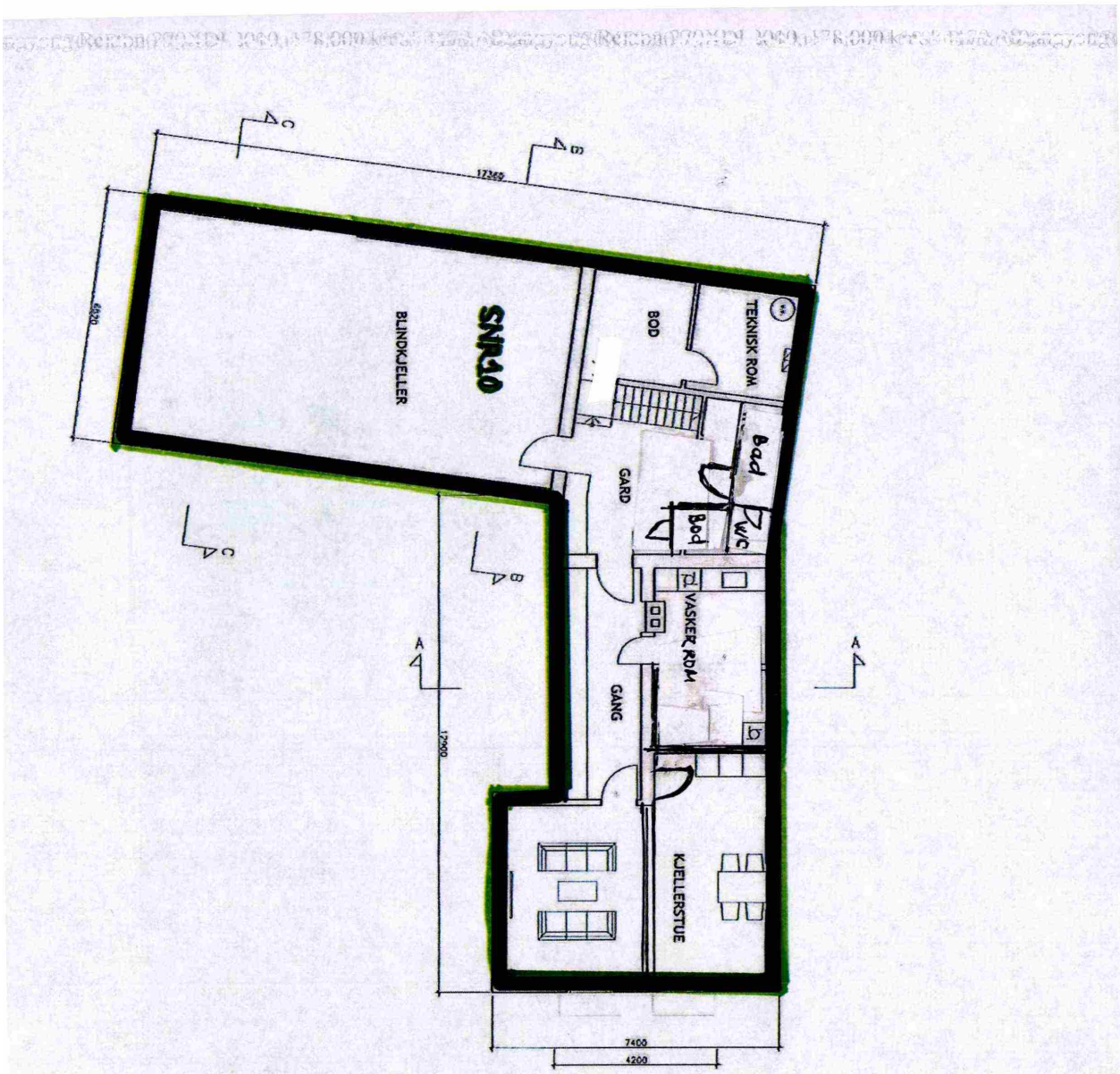
VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune
Plantegning 2. etasje, seksjon 1-9
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 4 av 7

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

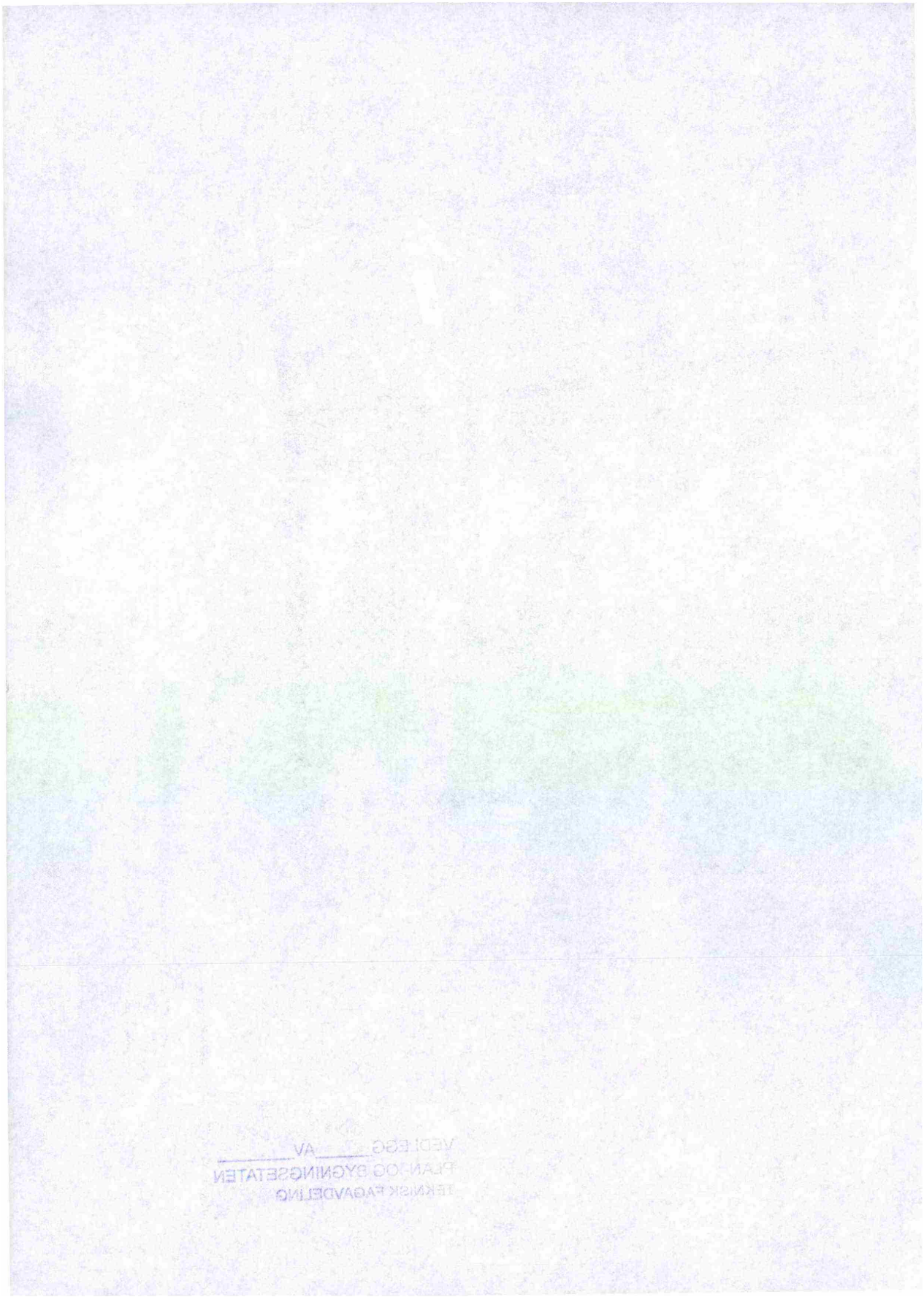


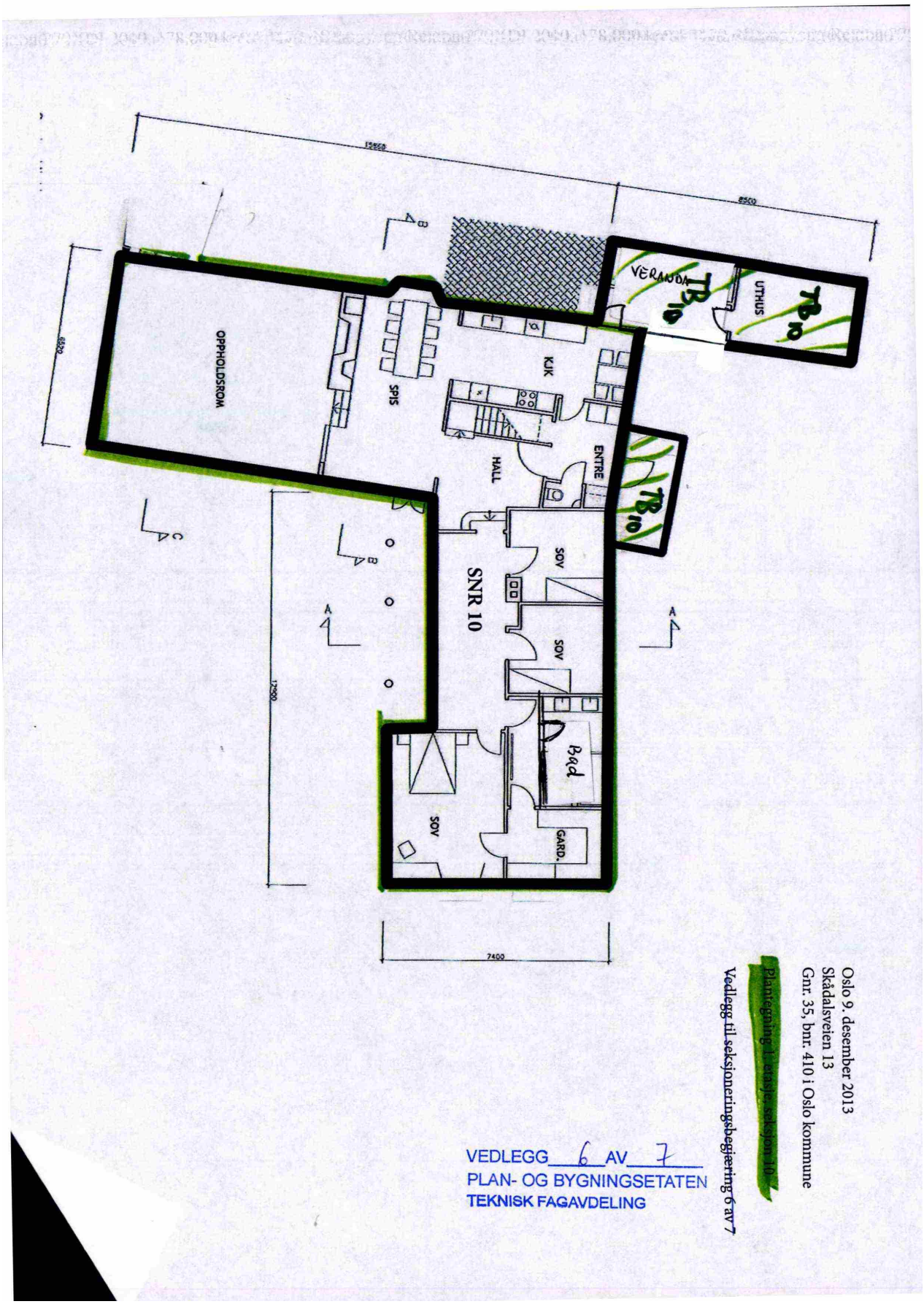
Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning kjeller, seksjon 10

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 5 av 7

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



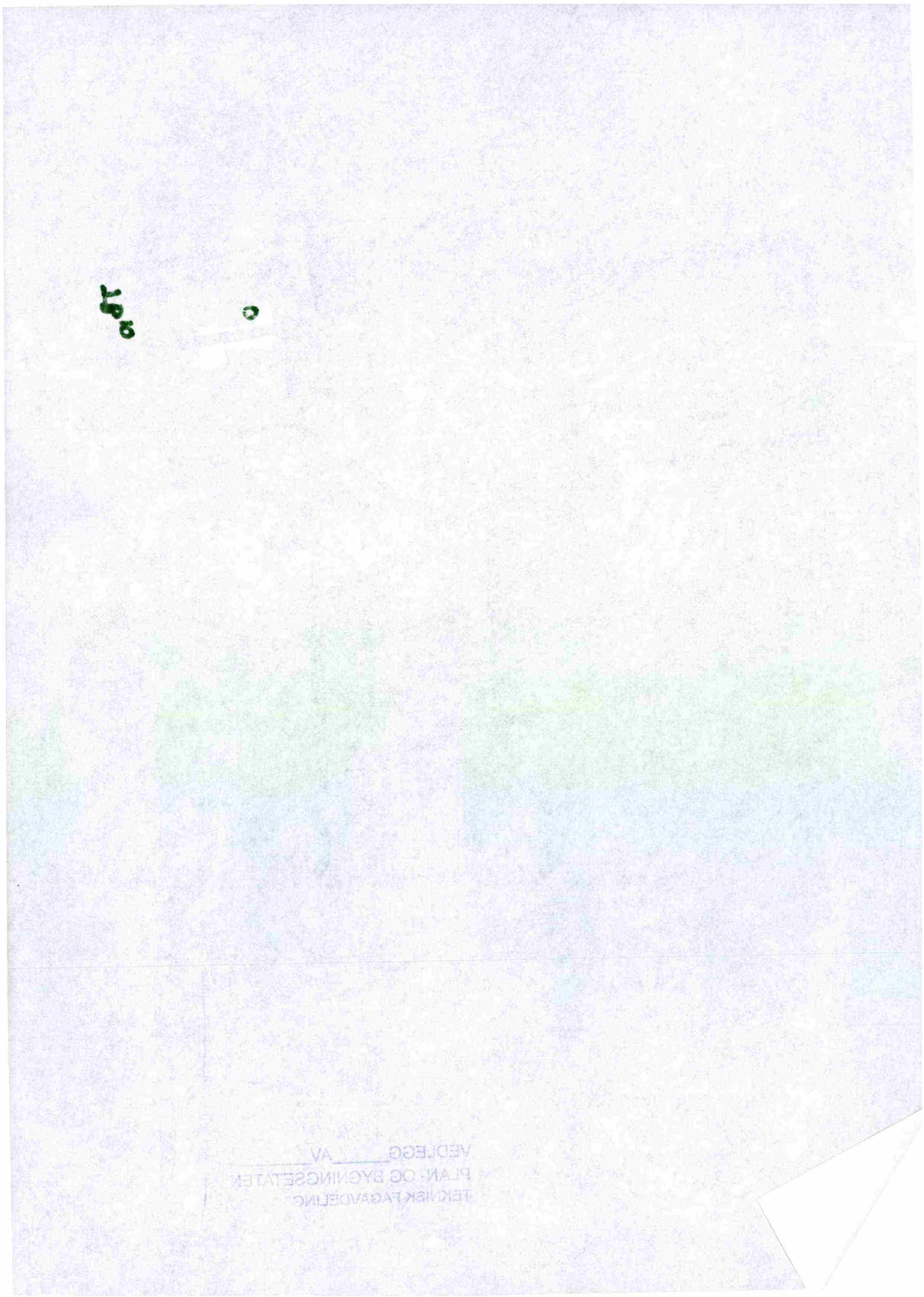


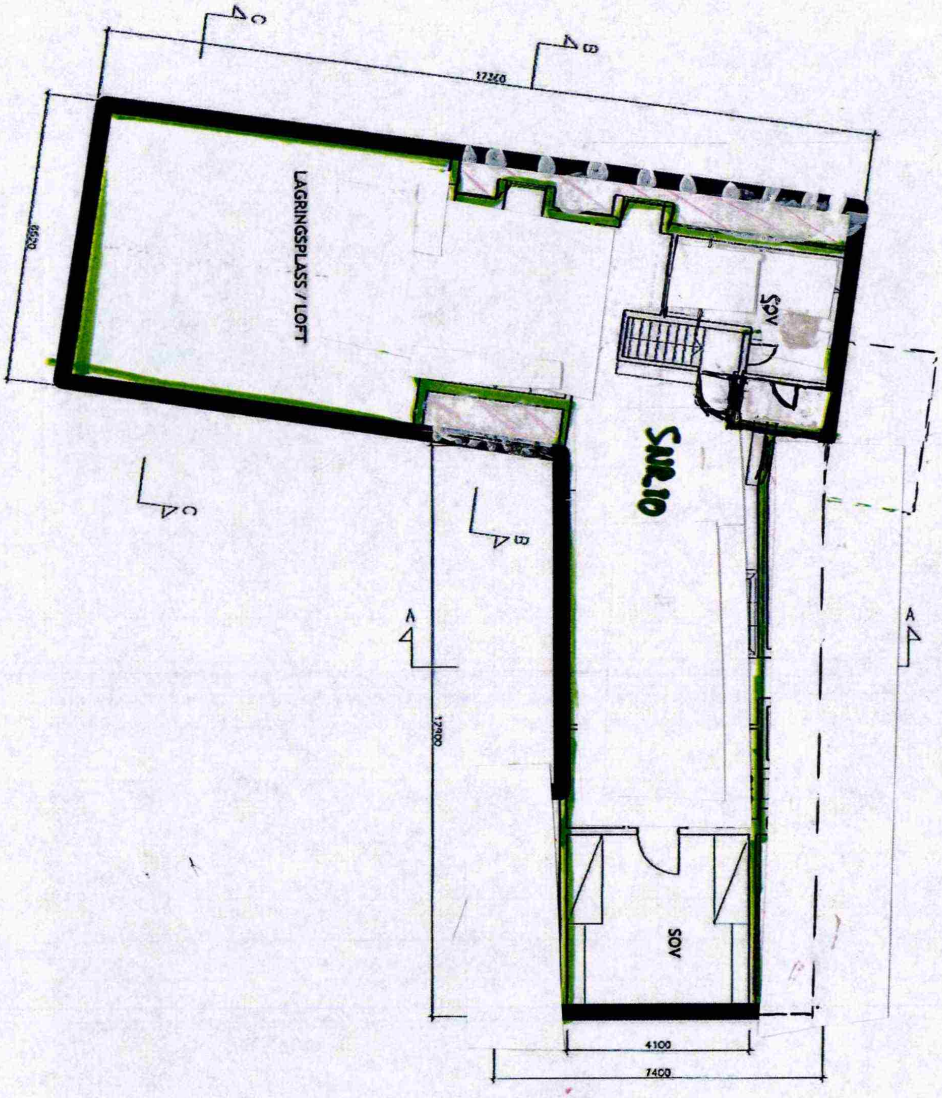
Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning 1. etasje, seksjon 10

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 6 av 7

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning loft, seksjon 10

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 7 av 7

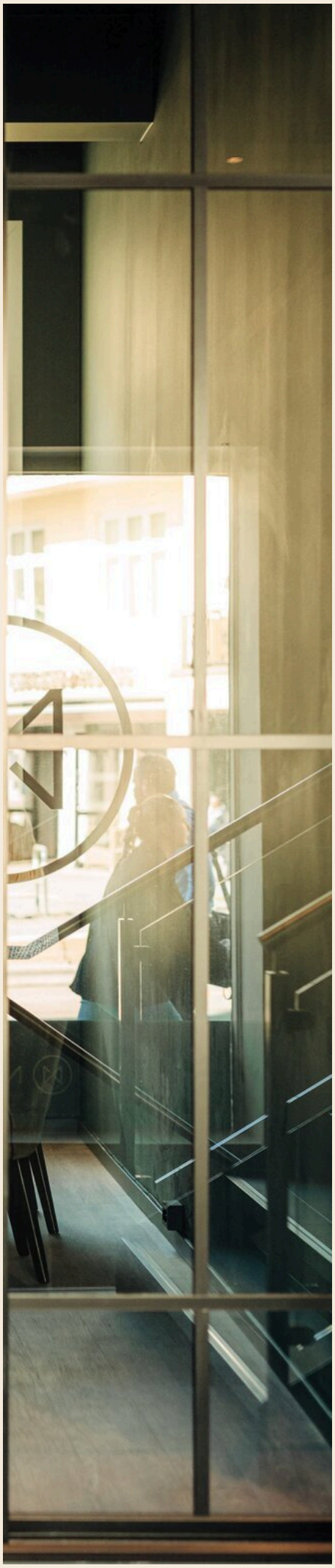
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Frogner

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

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

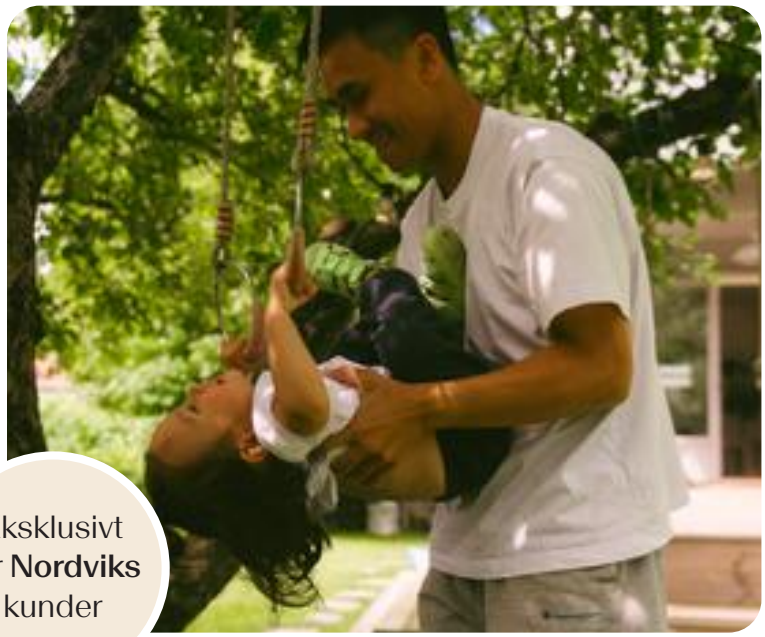


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: 14-0141/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skådalsveien 13J 0781 OSLO
Matrikkel: Gnr 35, bnr 410, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Frederick Horntvedt
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.horntvedt@nordvikbolig.no
934 28 550



Hannah Westlie Gromholt
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
h.gromholt@nordvikbolig.no
455 06 664

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