NORDVIK

Skolebakken 15A

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Skolebakken 15A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og oppgradert 3roms toppleilighet med solrik terrasse på 14m². Garasjeplass m/lader. Kjøkken & bad fra 2023. Utsikt!

Prisantydning	**6 500 000,-**
Omkostninger	**167 290,-**
Totalpris	**6 815 848,-**
Fellesgjeld	**148 558,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 612,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1990**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Skolebakken 15A! En lys og oppgradert 3-roms leilighet beliggende på populære Lillo/Grefsen. Her bor du godt mellom Nydalen og Grefsen med gangavstand til dagligvarebutikker, treningssenter, restauranter, kaféer og offentlig kommunikasjon. Leiligheten inneholder entré, bad, to soverom, stue/kjøkken med utgang til en solrik terrasse på 14 m².

Høydepunkter:
Solrik terrasse på ca. 14 m²
Stilrent Kvik-kjøkken fra 2023
Nytt gulv og gulvlister lagt i hele leiligheten i 2025
Pusset opp bad fra 2023
Moderne og god planløsning med åpen kjøkkenløsning i stue
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg m/lader
Kjellerbod på ca. 8 kvm
Kort vei til Nydalen, Akerselva og turmuligheter

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 8 kvm



3. Etasje
Skolebakken 15A

taksator

Lars Jørgen Fjeldet Westheim
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.




























Pippi


SAMSUNG


SAMSUNG

Sameiet Skolebakken 15 er et populært sameie.





11106785573293

Det medfølger parkeringsplass i garasjekjeller. Det er montert elbillader.



Her fra Nydalen, en kort spasertur unna leiligheten.





Fra Torgbygget i Nydalen.

Områdebilde fra marka og Maridalsvannet.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0081/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skolebakken 15A, 0486 OSLO
Gnr 77, bnr 50, snr 14 i Oslo kommune

Selgere
Joakim Lindegren
Helle Maria Thorsen Albrigtsen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
148 558,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 648 558,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
166 200,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
167 290,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
180 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 815 848,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 828 848,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1990

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 74 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 3. etasje.

Leiligheten inneholder entré, stue/kjøkken, to soverom, bad og terrasse.

ENTRÉ:
Velkommen inn! En praktisk entré gir god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

LYS OG INNBYDENDE STUE:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet fremstår som romslig og åpent med store vindusflater – alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Det er montert en flott peis som skaper en lun atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en herlig vestvendt terrasse på

hele 14 m² med gode solforhold. Terrassen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen.

KJØKKEN:
Åpen kjøkkenløsning (KVIK) i stue, med innredning fra 2023. Kjøkkenet har glatte fronter, heltre benkeplate med kum i kompositt, og byr på integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Avtrekk skjer via kjøkkenventilator tilknyttet bygningens ventilasjonsanlegg. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler er installert for økt sikkerhet.

HOVEDSOVEROM:
Det er et romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, garderobeskap og tilhørende møbler. Soverommet har et romslig garderobeskap med god plass for oppbevaring.

SOVEROM 2:
Soverom to er også av god størrelse med god plass til seng og tilhørende møbler. Vil egne seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Det er et stort praktisk garderobeskap for oppbevaring.

BADEROM:
Flott, lyst og flislagt bad, modernisert i 2023 av nåværende eier, med gulvvarme og dokumentasjon på utført arbeid. Badet er innredet med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speil på vegg over servant. Videre er det dusjhjørne med rette svingdører i glass, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri, samt veggmontert klosett. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg og tilluft via spalte ved terskel.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer én bod på ca. 8 m², beliggende i 1. etasje.

ØVRIG INFORMASJON:
- Entrédør: Brann- og lydklassifisert (B30/Db30)
- Vinduer: Trerammer og isolerglass, produksjonsår 1990 (stue) og 2019 (soverom)
- Balkongdør: Trerammer og isolerglass, produksjonsår 1990
- Ventilasjon: Mekanisk avtrekk, tilluft via spalteventiler i vinduer
- Innvendige vannledninger: Plast (rør-i-rør)
- Internett/TV: Telia leverer signaler via kabel/fiber
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap i entré, automatsikringer med jordfeilbryter.
- Oppvarming: Elektrisk oppvarming med panelovner, elektrisk gulvvarme på bad
- VVB: Varmtvannsbereder på 120 liter, produksjonsår 2010

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Eldre vinduer
- Utvendig > Balkongdør
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Parkering
Det medfølger garasjeplass i tilhørende garasjekjeller med elbillader.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Utført arbeid/oppgraderinger på leiligheten:
2023 – Kjøp og montering av peisovn. Arbeid utført av Hot Mega Store.
2023 – Malt overflater på stue/kjøkken/soverom 2. Arbeid utført av eiere.
2023 – Utskifting av garderober på soverommene. Arbeid utført av eiere.
2023 – Nytt kjøkken fra KVIK. Montering utført av eiere. Elektrisk utført av Ing. Hans Becker AS og vann/avløp av VVS-gruppen.
2023 – Nytt bad. Arbeid utført av Kadri Entrepenør AS. Elektrisk: Elektrikergruppen AS, Avløp: VVSgruppen AS.
2025 – Nytt gulv og gulvlister i hele leiligheten. Arbeid utført av eiere.
2025 – Malt gang og soverom 1. Arbeid utført av eiere.
2025 – Utskifting av garderobe i gang. Arbeid utført av eiere.
I henhold til opplysninger fra eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- X

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
Boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger er oppført i betong, med utfyllende bindingsverk av tre og utvendig liggende trekledning. Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg eller plater e.l.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming via panelovener
- Gulvvarme på badet

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 612,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Lån/Renter 712,00
Felleskostnader 3 900,00

Posten felleskostnader inkluderer blant annet : Forretningsførerhonorar Forsikring av bygningen, Kommunale avgifter (vann/avløp, feiing, renovasjon), Drift og vedlikehold av fellesarealer, TV- og internettsignaler (Telia)

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 648 914,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 595 655,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telia leverer TV- og internettsignaler til sameiet via

kabel/fiber, og kostnaden inngår i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Skolebakken 15, orgnr. 988224111

Om sameiet
Sameiet Skolebakken 15 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890305512, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Sameiet Skolebakken 15 benytter OBOS forvaltning til regnskap og revisjon.
Telia leverer tv- og internetsignaler til sameier via kabel/fiber.
Trappevask- og kjellervask utføres av eksternt firma, og matter skiftes et par ganger i året.

Styret kan kontaktes på skolebakken15@styrerommet.no

Ved grilling på terrassen benyttes elektrisk - eller gassgrill.

Utførte vedtak og vedlikeholdsarbeider for 2025:
Planlagt og gjennomført dugnad vår og høst
Bytte av defekt avtrekksvifte i en av enhetene
Utbedret sprekker og flassende maling på mur på sørsiden
Utskiftning av lyspærer i fellesarealer
Fjerning av det ødelagte gjerdet på sørsiden
Byttet brannslukningsapparater i fellesområdene

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 148 558,-pr. 31.12.2025

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207823813
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,05%
Restsaldo 2 422 262,00
Innfrielsesdato: 30.09.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 059,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kroner 134 419. For inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 114 439.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 84949554

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 755 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget attraktivt boligområde på nedre Grefsen/Lillo i Nordre Aker bydel i Oslo. Eiendommen ligger like ved Grefsen skole, og har nærhet til barnehager, offentlig kommunikasjon (Buss 23, 30, 54), t-bane, tog (Nydalen togstasjon), og trikk fra Glads vei), og gode servicetilbud. Dersom du liker deg i skog og mark enten for å ta en koselig søndagstur eller for å trene en økt, er det bare å ta på seg joggeskoene hjemme og rusle ned til Akerselva noen få minutters gange fra boligen. Her er det flotte turmuligheter sommer som vinter. Det er stier og oppkjørte løyper i Lillomarka, Maridalen og på Grefsenkollen.

På toppen av Grefsenkollen finner vi Grefsenkollen Restaurant som i mange år har vært et populært mål for gode søndagsturer med sin gode mat og praktfulle utsikt over Oslo. I tillegg til den flotte utsikten over fjorden og hovedstaden, har restauranten en eventyrlig ramme for både feelgood, festivalen Over Oslo, utekonserter og andre trivelige begivenheter. Her finner du også Grefsenkleiva og Trollvannskleiva eller som nå heter Oslo skisenter, som er et yndet sted for lovende alpinister. Det er 4 heiser og fem nedfarter samt lysløyper innover i marka. Flotte bademuligheter om sommeren på Trollvann

eller Akerselva med alle sine fine badeplasser som Grønvoldstangen, Stilla og Frysja eller Nydalsdammen som ligger kun minutter unna.

I bydelen er det flere Idrettslag med forskjellige tilbud, bl.a Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. Kjelsås Idrettslag tilbyr i tillegg bl.a. basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett. Skeid Idrettslag med fotball og bandy ligger også i nabolaget, så her er det godt med tilbud når det gjelder fritidsaktiviteter. I tillegg er det flere treningssentre i nærheten av boligen med blant annet SATS på Storo Storsenter og i Nydalen, 24/7 på Storo og et treningssenter på Kjelsås.

Nærbutikken Rema1000 ligger rett ved og stod ferdig i oktober 2017. I tillegg er Oslos største shoppingsenter Storo Storsenter ikke langt unna med sine 130 butikker, spisesteder og alle sine servicetilbud. Du kan se alle de nye filmene i Norges største kinosenter ODEON som har landets eneste IMAX teknologi og hvor alle 14 salene kan vise 4K-filmer.

Kort vei til både Handelshøyskolen BI og universitetet på Blindern samt Høyskolen i Oslo.

Leiligheten har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du garantert trives!

Offentlig kommunikasjon
Det er kort vei til bussholdeplass og en kort spasertur til nærmeste trikkeholdeplass og til T-banestasjonen samt togstasjonen "Nydalen stasjon" i Nydalen. Med bil fra Grefsen tar det ca. 3 min til Storo, ca. 9 min til Ullevål, ca. 15 min til Oslo S og ca. 35 min til Oslo Lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.10.1990. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggesaker i området:
Saksnummer 202520459: Othilie Tonnings vei 20B - etablering av boenhet og fasadeendring
Saksnummer 202509434: Tverrvei 3 2 - fasadeendring, innvendig ombygging og bruksendring
Saksnummer 202508926: Tverrvei 4 4 A - fasadeendring og heving av garasje
Saksnummer 202211023: Gjerdrums vei 1 - 5 - Etablering av ny næringsbebyggelse
Saksnummer 202507164: Gjerdrums vei 9 - oppføring av rekkehus sør med garasjekjeller
Saksnummer 202507161: Gjerdrums vei 9 E-J - oppføring av rekkehus nord

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/77/50/14:
05.03.1915 - Dokumentnr: 900829 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1930 - Dokumentnr: 901800 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1958 - Dokumentnr: 8824 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
.an ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1963 - Dokumentnr: 8060 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:50

Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1989 - Dokumentnr: 85946 - Bestemmelse om veg
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:77 Bnr:50
Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1990 - Dokumentnr: 47414 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 706/16525

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 188,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave (uten.hje.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (betaler maks for 2) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg boligstyling kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 147 688,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 27. august 2026

Ansvarlig megler
Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Skolebakken 15A

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.)	734 elever, 37 klasser	6 min 🚶 0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	619 elever, 38 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	12 min 🚶 0.9 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	4 min 🚗 3.3 km

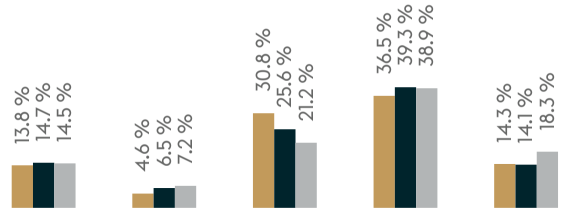
Offentlig transport

Nydalen stasjon	Linje FB3, 23, 24	2 min 🚶 0.1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 🚶 0.4 km
Nydalen	Linje 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
Storo	Linje 11, 12, 18	15 min 🚶 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	15 min 🚗 6.1 km

Barnehager

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 ...	31 barn	9 min 🚶 0.7 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år...	108 barn	8 min 🚶 0.7 km
Nydalen barnehage (1-5 år)	32 barn	10 min 🚶 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lillo terrasse	1 360	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Grefsen skole	5 min
Engebråten skole - idrettshall	12 min
SiO Athletica Nydalen	8 min
EVO Nydalen	9 min

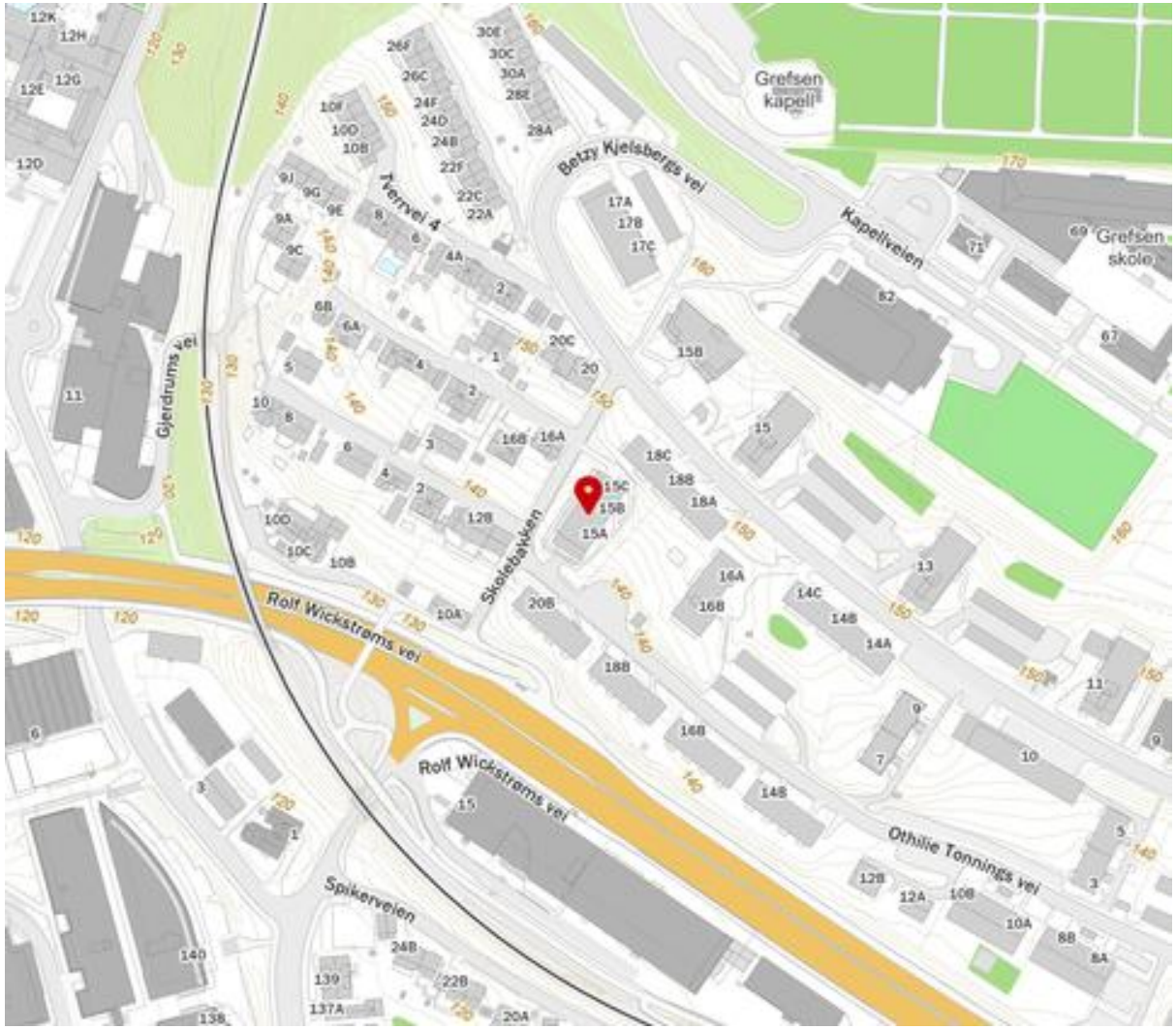
«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

3-roms leilghet med terrasse

Skolebakken 15A , 0486 OSLO

OSLO kommune

gnr. 77, bnr. 50, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 **Rapportdato:** 09.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22052-26149 **Eiendomsverdi ref nr:** ZU1663

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no
414 14 658

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

3-roms leilghet med terrasse - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990 og 2019.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30).
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen ble målt til ca. 13,5 m².

Terrassebord i malt/beiset trevirke.
Rekkverk i malt trevirke.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 109 cm.

Beskrivelse av bygningen:
Boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger er oppført i betong, med utfyllende bindingsverk av tre og utvendig liggende trekledning.
Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg eller plater e.l.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Frittstående peisovn i stue.
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

Innerdører med glatt utførelse.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ble modernisert i 2023, i regi av nåværende eier.

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

KJØKKEN Gå til side

Åpen kjøkkenløsning (Kvik) i stue med innredning fra 2023.

Innredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med kum i kompositt.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventilator på kjøkken og ventil på bad.

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 120 liter.

Beskrivelse av eiendommen

Produksjonsår: 2010.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

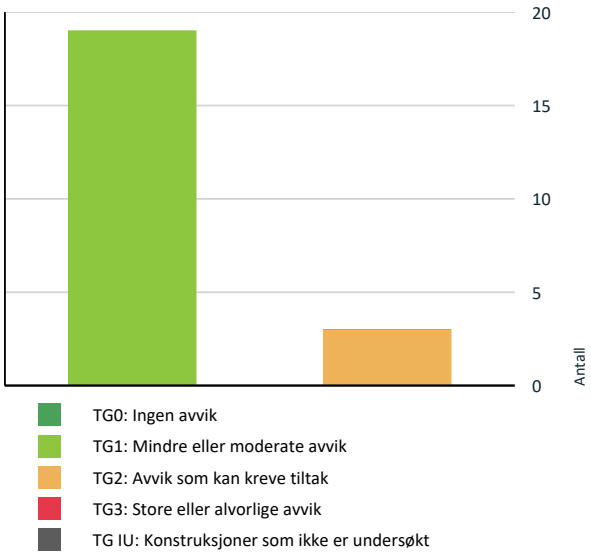
3-roms leilghet med terrasse

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt original tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilghet med terrasse

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILGHET MED TERRASSE



Byggeår
1990

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligbygg over 3. etasjer.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vinduer i stue med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduer på soverommene med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2019.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db30).

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1990.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren og isolerglass er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Døren og isolerglassene er over 20 år gamle og har passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Alderen medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som slitasje, redusert tetthet og svekkede isolerende egenskaper. Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av balkongdøren. Ved tegn til redusert funksjon, punktering av isolerglass eller nedsatt tetthet bør utbedring eller utskifting vurderes. På sikt må utskifting av balkongdør påregnes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen ble målt til ca. 13,5 m².

Terrassebord i malt/beiset trevirke.
Rekkverk i malt trevirke.
Belysning via lysarmatur på vegg.
Det er montert utvendig stikkontakt.
Rekkverkshøyde målt til ca. 109 cm.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Beskrivelse av bygningen:
Boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger er oppført i betong, med utfyllende bindingsverk av tre og utvendig liggende trekledning.
Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg eller plater e.l.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme på bad.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,49 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og hovedsoverom).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Målt høydeforskjell på ca. 17 mm gjennom hele rommet i stuen.
Målt høydeforskjell på ca. 20 mm gjennom hele rommet i hovedsoverom.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Det er registrert planavvik i gulv som kan påvirke rommets bruk, møblering og opplevde komfort. Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn i stue.
Ildsikkerplate på gulv under/foran peisovn.

Øvrige feieluker og kanaler er felles for bygningen og er ikke inspisert/vurdert.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med glatt utførelse.

——

Det bemerkes at det er stedvis bruksmerker på dørblad og karmer.
Forholdet vurderes ikke å ha betydning for dørens funksjon.
Tilstandsgrad settes til TG1, som følge av mindre avvik, basert på en helhetlig vurdering.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ble modernisert i 2023, i regi av nåværende eier.
Dokumentasjon på utført arbeider er framlagt.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.

——

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dørterskel og overkant sluk, målt til 30 mm.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjhjørne med rette svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning (Kvik) i stue med innredning fra 2023.

Innredning med glatte fronter.
Heltre benkeplate med kum i kompositt.
Belysning via lysarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen.
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsrapport





3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Skapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventilator på kjøkken og ventil på bad.

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 120 liter.
Produksjonsår: 2010.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

——

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en god løsning at det er installert lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming med panelovner.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av panelovnene.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

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

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

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

Tilstandsrapport

Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det eksisterer kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.
Eier har framlagt samsvarserklæring fra Ing. Hans Becker AS , datert 03.03.2023, samt samsvarserklæring fra Elektriker Gruppen AS, datert 18.07.2023 og 24.09.2025.
Det er ikke framlagt samsvarserklæring for arbeid utover dette.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er registrert åpen veggboks med mangelfull tildekking rundt kabelgjennomføring under kjøkkenbenk. Forholdet medfører redusert beskyttelse av den elektriske installasjonen og økt risiko for utilsiktet påvirkning av kabler og installasjon ved bruk av skapområdet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tildekking og avslutning rundt kabelgjennomføringen. Arbeidet bør utføres av kvalifisert elektrofaglig personell.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

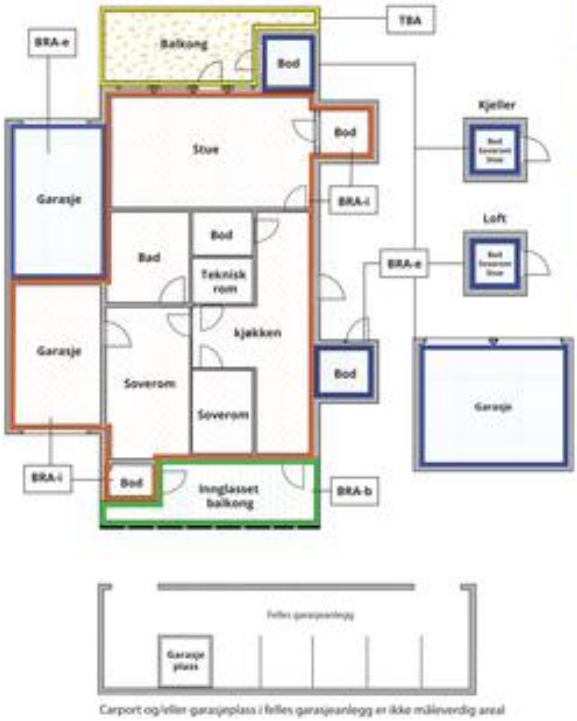
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med terrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	66			66	14
1. Etasje		8		8	
SUM	**66**	**8**			**14**
SUM BRA	**74**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue/kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til terrasse på ca. 13,5 m².

Bod beliggende i 1. etasje med adkomst fra annen oppgang:
Bod på ca. 7,7 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt original tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført arbeid/oppgraderinger på leiligheten:
2023 – Kjøp og montering av peisovn. Arbeid utført av Hot Mega Store.
2023 – Malt overflater på stue/kjøkken/soverom 2. Arbeid utført av eiere.
2023 – Utskifting av garderober på soverommene. Arbeid utført av eiere.
2023 – Nytt kjøkken fra KVIK. Montering utført av eiere. Elektrisk utført av Ing. Hans Becker AS og vann/avløp av VVS-gruppen.
2023 – Nytt bad. Arbeid utført av Kadri Entrepenør AS. Elektrisk: Elektrikergruppen AS, Avløp: VVSgruppen AS.
2025 – Nytt gulv og gulvlister i hele leiligheten. Arbeid utført av eiere.
2025 – Malt gang og soverom 1. Arbeid utført av eiere.
2025 – Utskifting av garderobe i gang. Arbeid utført av eiere.

I henhold til opplysninger fra eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Joakim Lindegren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	50		14	1747.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Skolebakken 15A

Hjemmelshaver

Albrigtsen Helle Maria Thorsen, Lindegren John Joakim

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0302

Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk 22/10-1990 og er oppført etter datidens byggeskikk og metoder.
I henhold til Norges Eiendommer.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger er oppført i betong, med utfyllende bindingsverk av tre og utvendig liggende trekledning.
Flat takkonstruksjon, tekket med asfalttakbelegg eller plater e.l.

Sameiet Skolebakken 15 består av 15 seksjonsleiligheter. Sameiet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 988224111.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 rent 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

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

John Joakim Lindegren	9578-5993-4-4536089	2026-08-20 11:58:39
Helle Maria Thorsen Albrigtsen	9578-5997-4-2182734	2026-08-20 13:15:04

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
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
20-0081/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skolebakken 15A, 0486 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Joakim Lindegren, Helle Maria Thorsen Albrigtsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84949554
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering utført: 2023 – Nytt bad. Arbeid utført av Kadri Entrepenør AS. Elektrisk: Elektrikergruppen AS, Avløp: VVSgruppen AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja. Kadri Entreprenør 2023

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering 2023, utført: Kadri Entreprenør

---

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: Ja, ny peis 2023. Hot Mega store

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 – Nytt kjøkken fra KVIK. Montering utført av eiere. Elektrisk utført av Ing. Hans Becker AS 2023 – Nytt bad. Arbeid utført av Kadri Entrepenør AS. Elektrisk: Elektrikergruppen AS, Avløp: VVSgruppen AS (vedlagt dokumentasjon)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Ja av Elektriker gruppen 24.09.2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eletriker

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 – Nytt bad. Arbeid utført av: VVSgruppen AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023 – Malt overflater på stue/kjøkken/soverom 2. Arbeid utført av eiere. 2023 – Utskifting av garderober på soverommene. Arbeid utført av eiere. 2023 – Nytt kjøkken fra KVIK. Montering utført av eiere. Elektrisk utført av Ing. Hans Becker AS og vann/avløp av VVS-gruppen 2025 – Nytt gulv og gulvlister i hele leiligheten. Arbeid utført av eiere. 2025 – Malt gang og soverom 1. Arbeid utført av eiere. 2025 – Utskifting av garderobe i gang. Arbeid utført av eiere.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er gjort 2026: Lars Jørgen Fjeldet Westheim Bygningssakkyndig / Tømrermester Taksator AS

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? Ja 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0081/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helle Maria Thorsen Albrigtsen	**2026-08-20**	**John Joakim Lindegren**	**2026-08-20**

Identifikasjon

Helle Maria Thorsen Albrigtsen

Identifikasjon

John Joakim Lindegren

Signicat

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

Deres ref.: 20-0081/26 Vår ref.: 4650-1-14 Dato: 14.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skolebakken 15
Organisasjonsnr:	988224111
Seksjonseier:	Lindegren, John Joakim
Medeier:	Albrigtsen, Helle Maria Thorsen
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Skolebakken 15 A, 0486 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	77
Bnr.	50

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 84949554.
- 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.
- Styreleder ønsker at megler skal ringe ang. hvert eierskifte for å sjekke om garasjen følger leiligheten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207823813
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	2 422 262,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 612,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån/Renter	712,00	
Felleskostnader	3 900,00	

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:	536,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 379,-
Annen formue:	24 059,-
Gjeld:	148 558,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207823813
Restsaldo:	146 609,00
Kapitalkostnader:	1 194,66

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 146 609,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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:

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 14.07.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120130 Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte/gf Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 0301 **Gårdsnr.:** 77 **Bruksnr.:** 50 **Seksjonsnr.:** 14
Adresse: Skolebakken 15A, 0486 OSLO
Referanse: 20-0081/26

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Husregler for Sameiet Skolebakken 15

Basert på vedtak i styret og sameiermøter, sist revidert 01.05.2024

1. Generell ro på hverdager i tidsrommet kl. 2300 – 0700, Generell ro utenom hverdager kl. 2400 – 0700. Boring og banking er ikke tillatt etter kl. 2100.

2. Unngå oppbevaring av personlige eiendeler på fellesområdene. Unntak er barnevogner.

3. Ved grilling på terrassen benyttes elektrisk – eller gassgrill.

4. Innkjøringen nord for bygget skal kun benyttes til av- og pålessing.

5. Røyking og bruk av flamme/gass er ikke tillatt i oppganger eller boder.

6. Originalt baderom har ikke membran, således må dusjvegg/kabinett ha bunnkar.

Kjekt å vite når du bor i Sameiet Skolebakken 15

1. Om Sameie som boligform

Et Boligsameie er styrt etter Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven), men også i henhold til Plan- og bygningsloven fastsettes visse begrensninger for hvordan sameiet skal fungere. De viktigste forhold for Sameiet Skolebakken 15 er som følger.

- Sameiet består kun av boligseksjoner
- Den enkelte sameier er ansvarlig for vedlikehold og kostander knyttet til den enkelte boligenhet
- Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold og fellesarealer
- Bolig- og fellesarealer som er regulert (dvs. fastlagt) i samsvar med plan- og bygningsloven.
- Enerett til bruk av fellesarealer, kan ikke knyttes til noen sameierdel
- Styret har relativt begrensede fullmakter utover de som gis av sameiermøter.
- Sameiermøtet er sameiets høyeste besluttende organ.

Sameiet Skolebakken 15 benytter OBOS forvaltning til regnskap og revisjon.

Den enkelte sameier bør gjøre seg kjent med Eierseksjonsloven.

2. Generell info

a. Sameiet har bygningsforsikring (kasko), og det er kun skade på bygningen (bygningskasko)som dekkes av forsikringen. Skade som skyldes svikt i ytre vedlikehold dekkes av sameiet. Vær særskilt oppmerksom på at skade på leiligheten, stor sett må dekkes av sameiers forsikring.
b. Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund
c. Trappevask- og kjellervask utføres av eksternt firma, og matter skiftes et par ganger i året.
d.

   Markiser på terrassen skal ha slik farge som er fastsatt av arkitekten: Lunex terrassemarkise (675x150cm). Seksjonseiere kan montere markise i en av grunnfargene til dis. 5011/11.

e. Maling av terrassene. Sameiet har spesifikke farger som skal benyttes til vedlikeholdet av bygget. De som ønsker å friske opp trevegg eller murvegg kan sjekke om nødvendig maling står i kjeller. Styret er ansvarlig for at dette er tilgjengelig. Fargene som følger, er Trevegg: Fossehvitt Trebitt oljedekkbeis. Listverk/vindu/dør: Hvit Drygolin oljemaling, terrassefront Rød 650 Butinox. Murvegg: Hvit Norrøna mur maling (vannbasert)
f. Kjøkkenvifte. Filter i kjøkkevifte bør vaskes minst hver 3. måned. Rengjøres enklest i vann tilsatt vanlig oppvaskmiddel
g. Legging av parkett/annet, benytt støydempende underlag.
h. Påse at sluk og avløp ikke går tett
i. Sykkelstativ på nordsiden av sameiet
j. Brannvarslere er montert i oppgangene, og kjellerbod. Brannslukningsapparat er montert i kjelleren. Den enkelte sameier er pålagt å ha eget brannslukkingsapparat i henhold til sameiet regler for brannsikkerhet.
k. Telia leverer tv- og internetsignaler til sameier via kabel/fiber. Det er ikke anledning til å sette opp parabolantenne i sameiet.
l. Styret har utarbeidet retningslinjer for montering av varmepumpe, og søknad må godkjennes av styret før montering.

Regler for felles garasjeanlegg

- Parkering skal skje på og innenfor parkeringsplassens areal.
- Garasjeplassen skal ikke brukes slik at den er til hinder for andre.
- Parkeringsplassen skal holdes ryddig og fri for søppel.
- Arealet som er avsatt til parkering skal kun benyttes for parkering av kjøretøy.
- Seksjonseiere er ansvarlige for å bidra til god brannsikkerhet og det er forbudt å lagre brannfarlig avfall i parkeringsanlegget.
- Vasking av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget.
- Seksjonseier kan ikke oppføre faste innretninger på sin parkeringsplass dersom dette er til hinder for andre.
- Seksjonseier som leier ut sin plass må oppgi leietagers kontaktinfo til styreleder (skolebakken15@styrerommet.no).

Brannsikkerhet

I forbindelse med brannsikkerhet er det en del lovpålagte krav og ansvarsforhold. I forbindelse med dette har styret utarbeidet en egenerklæring hvor seksjonseier må skrive under på at de krav som stilles av brannforskriften, bli etterlevd. Dette må sameiet ha dokumentasjon på ved branntilsyn.

Lovpålagte krav:

- **Røykvarslere:** alle boenheter skal ha montert minst en røykvarsler i boligen. Den skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket.
- **Slokkeutstyr:** Alle boenheter skal ha manuelt slokkeutstyr tilgengelig som kan benyttes i alle rom. Fellesområder som garasje og kjeller skal være utstyrt med tilstrekkelig slokkeutstyr.

Ansvar:

- **Røykvarslere:** Det er sameier som har ansvar for at det anskaffes slokke utsyr i boenheten. Ved utleie er leietager ansvarlig for vedlikehold av slokkeutstyr i boenheten. Sameiet v/styret har ansvar for røykvarslere i garasjen og i kjeller.
- **Slokkeutstyr:** Sameier har ansvar for at det anskaffes slokkeutstyr i boenhetene. Ved utleie er leietager ansvarlig for vedlikeholdet av slokkeutstyr i boenheten. Sameiet v/styret har ansvar for slokkeutstyr i garasjen og kjeller.
- **Krav til kontroll av slokkeutstyr:** For *husbrannslange* må den ha tilfredsstillende trykk, lang nok slange til å rekke alle rom, at slangen ikke lekker, at slangen er tilknyttet en fast kran som ikke er vanskelig å åpne. For *pulverapparat* skal det kontrolleres minst en gang pr. år. Påse at trykknålen står på grønt, vend apparatet slik at pulveret ikke klumper seg, påse at splinten er på plass, se til at apparatet er fullt.

Utdrag fra brannforskriften:

§ 2-5 Røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i bolig, eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig i alle soverommene når dører er lukket

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

a. Pulverapparat på minst 6 kg mad ABC-pulver
b. Skum/vannapparat på minimum 9 liter
c. Skum-vannapparat på minimum 6 liter med effektklasse på min. 21 A
d. Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10mm, eller annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom (endret ved forskrift 26.april 2010 nr. 60 (i kraft 1.juni 2010)

Egenerklæring

Jeg bekrefter at jeg som eier av seksjon i Sameiet Skolebakken 15 etterlever de krav som stilles av Forskrift av brannforebyggende tiltak og tilsyn, spesielt de forhold som er nevnt i § 2-5

Seksjonsnummer _____

_____ _____

Dato **Underskrift**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4650
SAMEIET SKOLEBAKKEN 15

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKOLEBAKKEN 15

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

22. april 2026 kl. 18:00, Grefsen menighet (lille salen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Besiktigelse av budsjett for 2026
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKOLEBAKKEN 15

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Simen Wold Anderson er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Simon Sandvik og Emilie Strømmen Langlo er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Besiktigelse av budsjett for 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Budsjettforslaget tas til etterretning

Forslag til vedtak

Budsjettforslaget tatt til etterretning

Vedlegg

1. Budsjett 2026.pdf

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. 4650 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000

Med fordeling:

- Styreleder: kr 16.000
- Styremedlemmer: kr 6000
- Varamedlem: kr 2000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Simen Wold Anderson

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ole Eyvind Schiøll
- Tirill Marie Trøften

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odd Larsen

Styrets årsrapport

1. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Simen Wold Anderson
- Styremedlem: Ellen Hjortsæter
- Styremedlem: John Joakim Lindegren
- Varamedlem: Odd Larsen

2. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter. Saker som har vært behandlet inkluderer:

- Løpende drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer
- Vurdering av forsikringsavtaler
- Oppfølging av sameiets økonomi
- Utvidet “parkering forbudt”-sonen rundt sameiet, slik at el-sparkesykler ikke kan parkeres inne på eiendommen. Dette følges opp videre

3. Vedlikehold og investeringer

I løpet av året er følgende tiltak gjennomført:

- Planlagt og gjennomført dugnad vår og høst
- Bytte av defekt avtrekksvifte i en av enhetene
- Utbedret sprekker og flassende maling på mur på sørsiden
- Utskiftning av lyspærer i fellesarealer
- Fjerning av det ødelagte gjerdet på sørsiden
- Byttet brannslukningsapparater i fellesområdene

Styret har fokus på å holde felleskostnadene på et stabilt nivå gjennom forebyggende vedlikehold.

4. Økonomi

Sameiets økonomiske situasjon er god. Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 134 419 . Sameiets likviditet er tilfredsstillende, og vi har tilstrekkelig med midler til planlagt drift og vedlikehold i året som kommer.

Av større vedlikehold for 2026 er det planlagt boning av oppgangene i løpet av våren. Samt utskiftning av et punktert vindu i en av leilighetene.

5. HMS og brannsikkerhet

Det er gjennomført årlig kontroll av brannslukkingsutstyr i fellesområdene. Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å teste sine egne røykvarslere jevnlig samt kontrollere brannslukningsutstyr.

Styret takker alle beboere for et godt samarbeid i 2025.

Simen Wold Anderson, Styreleder

Budsjett 2026

	Regnskap 2025	Budsjett 2026
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	946 620	1 004 361
+ LADEINNTEKTER EL.BIL	11 032	10 000
+ ANDRE INNTEKTER	10 610	0
INNTEKTER	**968 262**	**1 014 361**
+ PERSONALKOSTNADER	-4 230	-4 230
+ STYREHONORAR	-30 000	-30 000
+ FORRETNINGSFØRERHONORAR	-33 619	-35 977
+ KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-3 147	-3 000
+ DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-55 069	-102 000
+ FORSIKRINGER	-84 351	-94 080
+ KOMMUNALE AVGIFTER	-172 106	-179 088
+ ENERGI / FYRING	-64 450	-60 000
+ TV-ANLEGG/BREDBÅND	-122 178	-157 590
+ ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 554	-59 957
DRIFTSKOSTNADER	**-654 706**	**-725 922**
DRIFTSRESULTAT	**313 556**	**288 439**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD		
+ FINANSINNTEKTER	8 862	1 000
+ FINANSKOSTNADER	-187 999	-175 000
FINANSPOSTER	**-179 137**	**-174 000**
RESULTAT	**134 419**	**114 439**
LÅNEOPPTAK	0	299
AVDRAG PÅ LÅN	57 037	64 299
ENDRING LIKVIDITET	**77 382**	**50 439**

SAMEIET SKOLEBAKKEN 15
ORG.NR. 988224111, KLIENTNR. 4650

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	946 620	875 560	901 000	1 004 361
Ladeinntekter elbil		11 032	8 859	10 000	10 000
Andre inntekter	3	10 610	8 516	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**968 262**	**892 936**	**911 000**	**1 014 361**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-33 619	-32 326	-34 494	-35 977
Konsulenthonorar		-3 148	-3 091	-1 500	-3 000
Drift og vedlikehold	6	-55 069	-44 923	-60 000	-102 000
Forsikringer		-84 351	-72 855	-84 000	-94 080
Kommunale avgifter	7	-172 106	-157 439	-181 000	-179 088
Energi/fyring	8	-64 450	-74 552	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-122 178	-115 465	-124 800	-157 590
Andre driftskostnader	9	-85 554	-77 880	-79 499	-59 957
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-654 706**	**-612 762**	**-659 523**	**-725 922**
DRIFTSRESULTAT		**313 556**	**280 174**	**251 477**	**288 439**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	8 862	8 537	10 001	1 000
Finanskostnader	11	-187 999	-197 150	-193 550	-175 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-179 137**	**-188 613**	**-183 549**	**-174 000**
ÅRSRESULTAT		**134 419**	**91 561**	**67 928**	**114 439**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		134 419	91 561		

SAMEIET SKOLEBAKKEN 15
ORG.NR. 988224111, KLIENTNR. 4650

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 281	9 497
Forskuddsbetalte kostnader		47 560	45 113
Andre kortsiktige fordringer	12	4 923	0
Driftskonto OBOS-banken		357 916	284 528
SUM OMLØPSMIDLER		**420 681**	**339 137**
SUM EIENDELER		**420 681**	**339 137**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 056 924	-2 191 343
SUM EGENKAPITAL		**-2 056 924**	**-2 191 343**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 454 470	2 511 507
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 454 470**	**2 511 507**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 922	5 665
Leverandørgjeld		7 245	12 245
Påløpte renter		968	1 064
SUM KORTSIKTIG GJELD		**23 135**	**18 974**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**420 681**	**339 137**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sameiet Skolebakken 15

Simen Wold Anderson John Joakim Lindegren Ellen Hjortsæter

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.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	750 792
Garasje	43 776
Garasje	10 944
Lån/Renter	141 108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**946 620**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturering strømforbruk ladere	10 610
SUM ANDRE INNTEKTER	**10 610**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-37 383
Drift/vedlikehold elektro	-9 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 884
Kostnader dugnader	-2 594
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-55 069**

NOTE 7	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-125 705
Feie- og tilsynsgebyr	-729
Renovasjonsgebyr	-45 672
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-172 106**

NOTE 8	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-64 450
SUM ENERGI / FYRING	**-64 450**

NOTE 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 800
Container	-12 863
Renhold ved firmaer	-50 807
Andre driftskostnader	-10 089
Andre kontorkostnader	-5 502
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 294
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-85 554**

NOTE 10	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	7 924
Renter av driftskonto i OBOS-banken	933
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5
SUM FINANSINNTEKTER	**8 862**

NOTE 11	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-187 999
SUM FINANSKOSTNADER	**-187 999**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 923
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 923**

NOTE 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-2 850 664	
Nedbetalt tidligere	339 157	
Nedbetalt i år	57 037	
		-2 454 470
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 454 470**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 22.04.26
Selskapsnummer: 4650 **Selskapsnavn:** SAMEIET SKOLEBAKKEN 15

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SKOLEBAKKEN 15

Organisasjonsnummer: 988224111
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Grefsen menighet (lille salen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Wold Anderson er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tirill Marie Trøften og Emilie Strømmen Langlo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Besiktigelse av budsjett for 2026

Budsjettforslaget tas til etterretning

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjettforslaget tatt til etterretning
> ✓ **Vedtatt.**

6. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000

Med fordeling:

- Styreleder: kr 16.000
- Styremedlemmer: kr 6000
- Varamedlem: kr 2000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000
> ✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Simen Wold Anderson

Følgende stilte til valg:
Simen Wold Anderson

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ole Eyvind Schiøll
Tirill Marie Trøften

Følgende stilte til valg:
Ole Eyvind Schiøll
Tirill Marie Trøften

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Larsen

Følgende stilte til valg:
Odd Larsen

650

SAMEIET SKOLEBAKKEN 15



Sentrale dokumenter:

Vedtekter for Sameiet Skolebakken	2
Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte sameier	5
Husregler for Sameiet Skolebakken 15	8
Kjekt å vite når du bor i Sameiet Skolebakken 15	9
Brannsikkerhet	11
Garasjeeiere og fordeling av plasser	13
Kjellerboder og fordeling av disse	14

Vedtekter
for
Sameiet Skolebakken 15 (gnr 77, bnr 50)
Org.nr 988 224 111

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 09.02.1993, med endringer vedtatt på sameiermøtene 11.03.2003, 01.04.2008, 25.03.2010 og 29.04.2025.

§ 1

Eiendommen gnr.77 bnr 50, Skolebakken 15 i Oslo, ligger i sameie mellom eierne av de 16 seksjoner (15 boligseksjoner og en (1) garasjeseksjon bestående av 20 andeler) som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i. For hver boligseksjon og hver garasjeandel er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte boligseksjoners og garasjeandelers areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelings-begjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 2

Hver av eierne har, overensstemmende med tinglyst fordelingsliste, eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, med tilhørende boder, og med de begrensninger som følger av lov, disse vedtekter og de husordensregler som sameiet fastsetter. Leilighetene kan kun benyttes til beboelse.

Det er inngått avtale om enerett for de enkelte seksjonseiere til bruk av bestemte boder. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

En person (eller firma) kan kun eie en (1) enhet i sameiet.

§ 3

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til § 4. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene

BO/GA

§4 Avdelinger 7

Fellesutgifter som berører garasjeseksjonen fordeles i forhold til den enkelte garasjeandels eierbrøk for kostnader som er felles med boligseksjonene. Kostnader som kun angår garasjeseksjonen fordeles likt på antall garasjeandeler. Kapitalkostnader fordeles ikke på garasjeseksjonen med mindre det er tatt opp lån som kun angår garasjeseksjonen.

Øvrige kostnader fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøkene på boligseksjonene.

Premie for bygningskasko fordeles etter sameiebrøkene, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonen på en slik måte at premien forhøyes, må selv betale merutgiftene.

De antatte fellesutgifter fordeles på sameierne og eksterne garasjeeiere i henhold til ovenstående med fast beløp som betales forskuddsvis hvert kvartal. Beløpet fastsettes på grunnlag av driftsbudsjett ved hvert års begynnelse, med eventuell justering ved årets slutt. Den kvartalsvise innbetaling er således å forstå som et a konto-beløp.

§ 5

Sameiemote (årsmøte) er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige seksjonseiere. Hver seksjon har en stemme. For saker vedrørende garasjeseksjonen har eksterne garasjeeiere møte- og stemmerett.

Ordinert årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 14 dagers varsel.

Årsmøtet skal behandle:

1. årsberetning fra styret
2. regnskap og budsjett inklusiv en spesifisering for garasjeseksjonen
3. valg av styremedlemmer og av varamedlem
4. andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en femtedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 7

Sameiet skal ha et styre på minst 3 medlemmer og 1 varamann, som velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Funksjonstiden for styret med varamedlem er 1 år. Gjenvalg er tillatt.

Styret skal stå for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter, og vedtak av sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og vaktmester. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

§ 8

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp som seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes til sameiebrøkene.

§ 9

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter disse vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett for inntil kr 10.000 i de enkelte seksjoner. Panteretten er prioritert etter 90 % av første kjøpesum iflg. skjøte til eierne, og senere etter 90 % av lånetakst, uten opptrinnsrett.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges a flytte og a selge seksjonen.

§ 10

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 (Eierseksjonsloven) for sameieforholdet.

Regler for deling av økonomisk ansvar mellom sameiet og den enkelte sameier.

Vedtatt på sameiermøte 25.03.20.10, endret på sameiermøte 20.03.2013.

Dette regelverket omfatter skader pi bygning, og ikke pi innhold i bygget.

I Identifikasjonsregel

Sameieren har ansvaret for handlinger eller unnlatelser gjort av:

Ektefelle eller samboer, medlemmer av sameierens husstand., leieboer, og tidligere sameiere (her kan det komme inn forsikringsordninger ved kjøp og salg av leiligheter)

2 Skader som dekkes av forsikring:

Innehaveren av den seksjon der skaden oppsto dekker selv egenandel. Plikten til a betale egenandelen følger av vedlikeholdsplikten

3 Hensynet til byggets utseende.

Sameiet dekker som fellesansvar alle byggets flater mot fri luft, inklusive dører og vinduer, oppganger og utsiden av dører inn til den enkelte leilighet. Sameier er *ansvarlig for skader på vindu og dører som ikke kan hen føres til aldring* eller *vanninntrenging fra utsiden (jfr* pkt. *6).*

4 Hensynet til byggets tetthet

Sameiet utbedrer bide utettheten og følgeskaden på bygget ved fuktinntrengning utenfra gjennom ytterflater, og ved inntrengning av skadedyr Sameier *er ansvarlig for skader ved inntrenging av vann og skadedyr gjennom åpne vinduer og dører. Sameier er ansvarlig for vedlikehold (inkl. feiing) av pipeløp (og* eventuelt *senere skader på gjenlukket* pipeløp opp *til tak)*

5 Byggets bærende konstruksjoner

Sameiet har ansvar for byggets bærende konstruksjoner

6 Vann fra en seksjon til en annen

Sameiet er ansvarlig dersom skaden skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold. Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikehold eller forhold i seksjonen som er seksjonseierens ansvar, blir det seksjonseieren som er ansvarlig

Følgeskader i naboens bolig
Noen ganger forårsaker vannskader i en leilighet, også skader i naboleiligheten eller leiligheten under. På samme måte som ellers, vil det være sameiet som er ansvarlig dersom skaden skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold. Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikehold eller forhold i seksjonen som er seksjonseierens ansvar, blir det seksjonseieren som er ansvarlig.

Skade på innbo
Sameiets forsikring gjelder kun for bygningsskader. Dersom det skulle skje noen skader på innbo, for eksempel møbler eller klær, må det dekkes av den enkelte seksjonseiers innboforsikring. Dette er under forutsetning av at skade årsaken er av slik art at den dekkes av innboforsikringen. Seksjonseieren må normalt da dekke egenandelen selv. Men skyldes skaden på innbo forhold som går på sameiets ansvar, kan seksjonseieren kreve at sameiet dekker egenandelen.

7 Elektrisk anlegg

Sameiets ansvar er å bringe strøm frem til sikringstavlen. Utstyr for innføring samt fordeling inne i leiligheten er den enkeltes sameiers ansvar.

8 Røranlegg, definisjoner

Som rørledning anses alt vannførende, vann(tilførsel) og avløp samt tilkoblet sanitærporselen (klosett, servant og bidet) og kar for bad og dusjing, frem til, men eksklusive nødvendige anretninger for avstengning, tapping, osv

9 Ansvarsfordeling av røranlegg

Ansvarsfordelingen gjøres i den rekkefølge som er beskrevet nedenfor dersom skaden ikke er en forsikringssak:

Sameiet har ansvar for ledninger fra felles røropplegg frem til, men ikke inklusive, stoppekran leiligheten, samt ledninger som er skjult i bygningskonstruksjonen. Sameieren har ansvar for vedlikehold og skadeutbedring av øvrige ledninger i leiligheten.

10 Annen bygningsskade

innenfor seksjonen er sameieren ansvarlig for vedlikehold og skadeutbedring. Dette gjelder også tilhørende balkonger og terrasser hvis arbeidet ikke er et sameieansvar. Ansvaret omfatter gulv i bad og wc helt ned til det støpte dekket og nødvendig overflatebehandling av dette.

For skader som skyldes mangler i den opprinnelige bygningskonstruksjonen, avgjør styret om det er en utgift som sameiet likevel skal bære. I så fall gjelder en egenandelsbestemmelse som om det foreligger en forsikringssak. Skadefastsettelsen skjer efter reglene i sameiets forsikring.

I 1 Foreldelse

Sameieren taper sin rett hvis skademelding ikke er mottatt av styret for utbedring er iverksatt og senest innen 3 måneder etter at skaden ble oppdaget eller burde vært oppdaget.

12 Hva gjør sameier når skade oppstår

a. Iverksetter umiddelbart skadebegrensende tiltak. Forsikringsselskap og sameiet kan redusere erstatning dersom dette ansvaret ikke er tilfredsstillende ivaretatt
b. Varsler styret umiddelbart. Hvis styrets medlemmer er utilgjengelige, tar man selv kontakt med sameiets forsikringsselskap for varsling av skade og eventuell avtale om besiktigelse
c. Sameier må ikke selv to kontakt med håndverkere så sant det ikke er fare for umiddelbare ødeleggelser
d. Ved skader dekket av sameiets forsikring, blir sameier og forsikringsselskap i fellesskap enige om hvordan skaden skal handteres. Sameiet har da ikke noe ansvar ut over det som dekkes av sameiets forsikring
e. Med skader på innbo må man varsle eget forsikringsselskap
f. Sameier MÅ ha egen innboforsikring

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210321
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	14.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOLEBAKKEN 15A
Postadresse:	0486 OSLO
Matrikkel:	0301-77/50

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210321

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

V130656

Instruks Byplansjefen godkjenner ark.Christiansen og Roslands forslag til blokk i 3 etg. samt skomakerverksted på gnr.77 bnr.50

V130656 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 13.06.1956
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195603028
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-636

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.50,52 m.fl. Lillo.

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195601517
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3246

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.74 bnr.19 m.fl. - Spesialområde /bevaring - bolig, felles avkjørsel m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198950462
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEVARINGSPLAN FOR TVERRVEIEN / SKOLEBAKKEN.

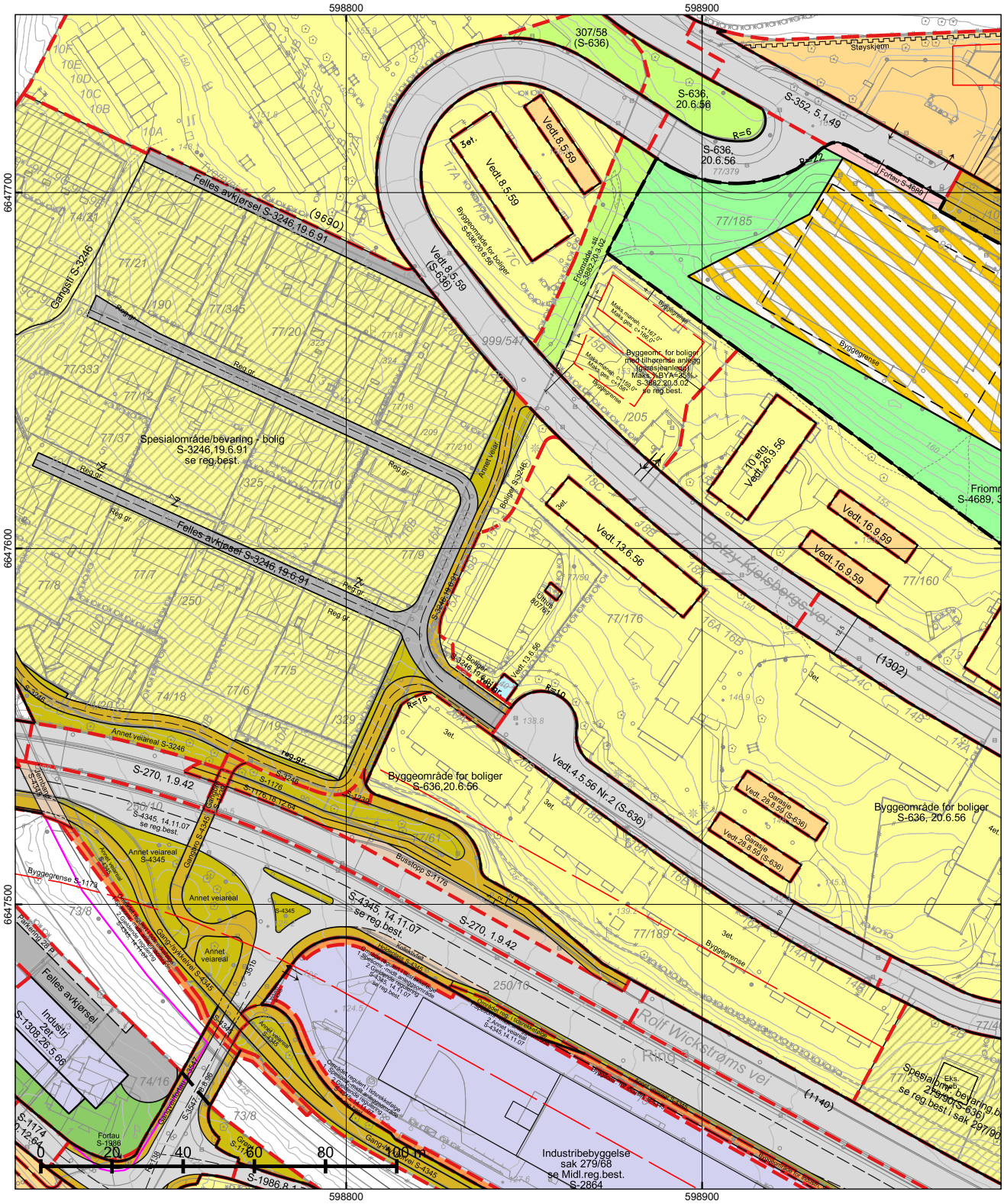
§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde/bevaring - bolig
- Byggeområde for bolig
- Felles avkjørsel
- Gang-/sykkelvei
- Annet veiareal
- Gangsti

§ 3. Innenfor bevaringsområdet tillates ikke bygninger revet eller fjernet, med mindre fraværet av bevaringsinteresser dokumenteres av byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, skal en se til at opprinnelige eller autentiske elementer bevares i sin sammenheng. Dernest skal en se til at deres uttrykk mht. materialer, former, farger, utførelse o.a. opprettholdes eller, om mulig, tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand.
All utskifting av utvendige elementer skal byggemeldes, forelegges byantikvaren til uttalelse, og følge retningslinjer utarbeidet av samme. Det samme gjelder ved hovedoppussing.
Som viktige eksempler kan nevnes vindustyper, hoveddør, panel og taktekking.
Det må tilstrebes at nye vinduer (autentiske) for bebyggelsen i Skolebakken 10 A-D i vegger langs og normalt på Store Ringvei skal ha en lydisolasjonsindeks for veitrafikkstøy på Ra (lab)=37 dBA.
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og eiendommen eller vedkommende innslag i bygningsmiljøet ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

§ 4. Nybygg og på- og tilbygg tillates i prinsippet ikke. Når særlige grunner foreligger, kan på - og tilbygg godkjennes, forutsatt at karakteristiske hovedvolumer ikke endres, og at på - og tilbygget underordnes bygningens stil og tilsiktede karakter mht. form, materialer, farger o.l. Dette skal godtgjøres ved fasade - og perspektivtegning som innbefatter tilstøtende bebyggelse.
Byantikvarens skriftlige uttalelse skal følge behandlingen av byggeprosjektet. I byggemeldingen skal tiltakshaver dessuten godtgjøre at det prosjekterte arbeid ikke vil kunne beskadige nærliggende bevaringsverdig vegetasjon. Det er viktig at bilparkering og trafikk ikke skader husene eller hageanleggene rundt disse. Eventuell ny bebyggelse på Gjerdrums vei 15 (74/21) skal i form og størrelse tilpasses det bevaringsverdige området.

§ 5. Felles avkjørsel (Tverrvei 2) skal være felles for eiendommene gnr 74 bnr 4, 77/8, 77/7, 77/250, 77/6, 77/5, 77/329, 77/27, 77/325 og 77/50.
Felles avkjørsel (Tverrvei 3) skal være felles for eiendommene 77/333, 77/12, 77/11, 77/10, 77/9, 77/323, 77/324.
Felles avkjørsel (Tverrvei 4) skal være felles for eiendommene 77/21, 77/190, 77/20, 77/19, del av 77/55 (4. Tverrvei 10).
Gang-/sykkelvei mellom Othilie Tonnings vei og jernbaneundergangen skal være kjørbar adkomst for 74/17, 74/20, 74/18 og 74/19. Eiendommen gnr 74 bnr 21 skal ha adgang til å krysse gang-/ sykkelveien ved jernbaneundergangen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

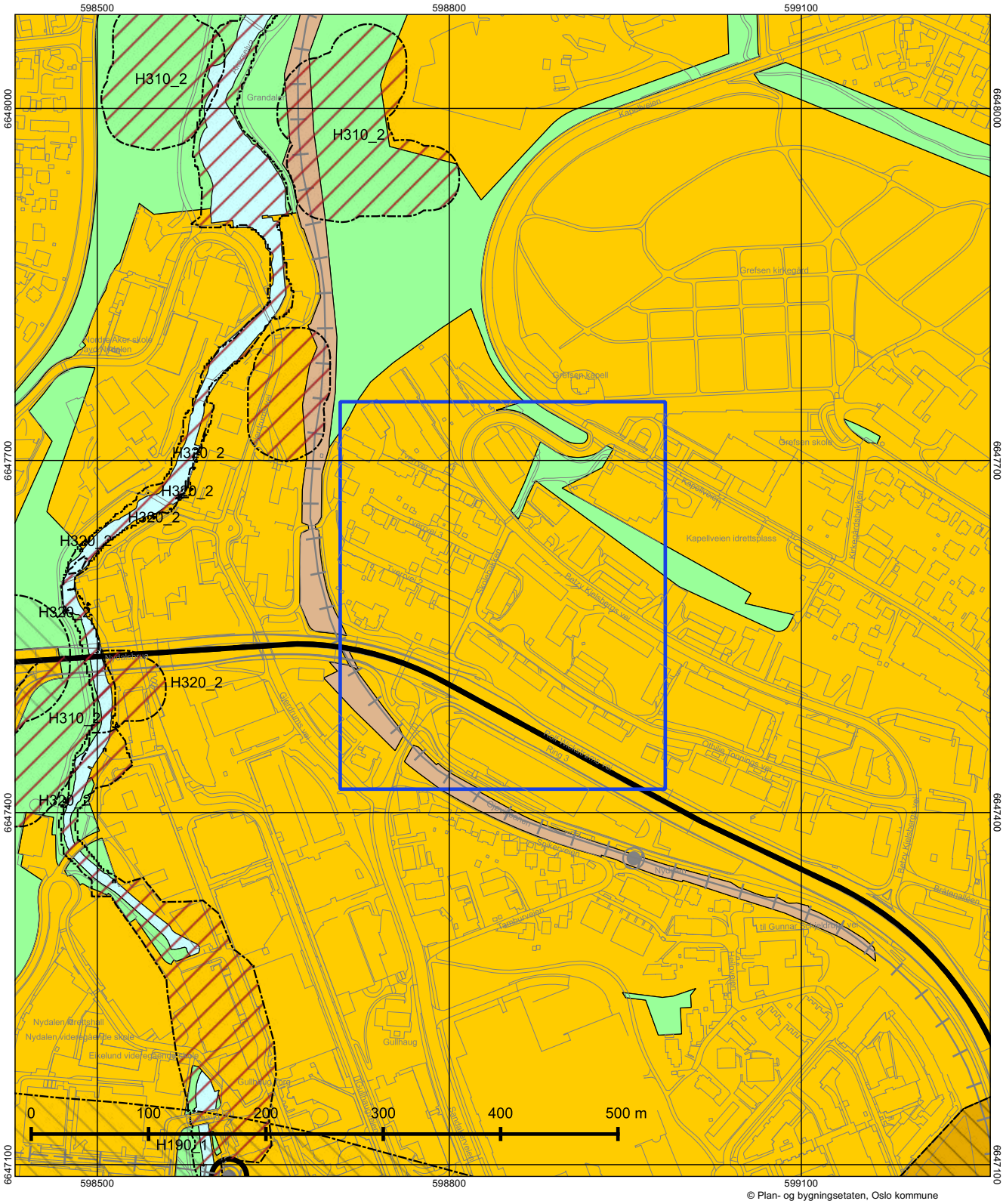
PlottID/Best.nr: 160471/ 86536503
Deres ref.:
Adresse: SKOLEBAKKEN 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/50

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160471/86536503
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

80761

Ad. uthus på gnr.77 bnr.50,Skolebakken 15, Lillo. Vedtaket ikke godkjent. Vedtaket anket og anken tatt tilfølge.

80761 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.1961
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 196102828
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.07.2026
Kunde: Ferdigattest DA
Laget for: post@ferdigattest.net
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536503
Deres ref: 2252

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 77, BNR. 50.

Vi viser til bestilling av 13.07.2026 for eiendom gnr. 77, bnr. 50.

GNR. 77 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.03.1915.

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

1755 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

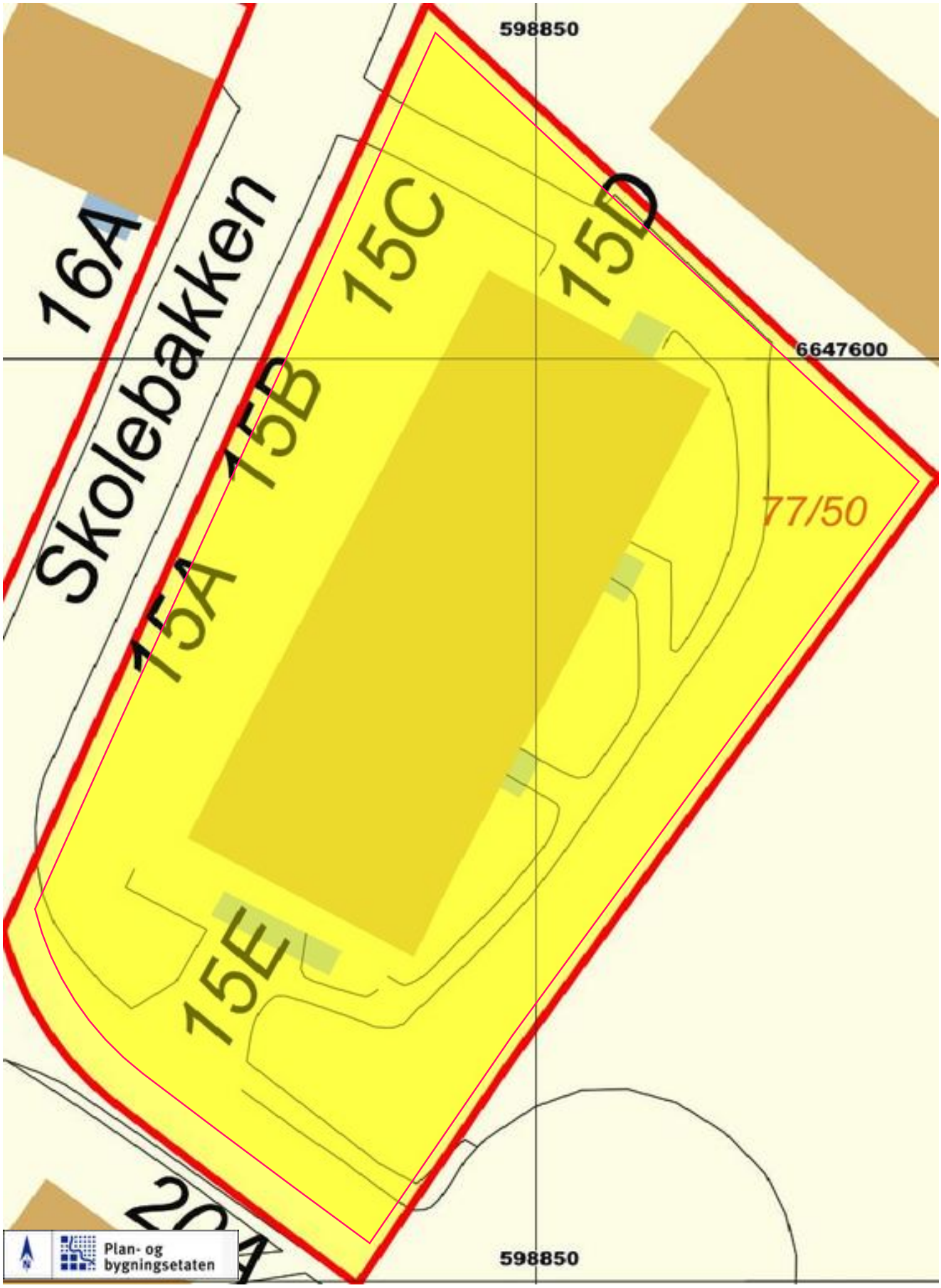
Kristin Tveit
Seksjonsleder

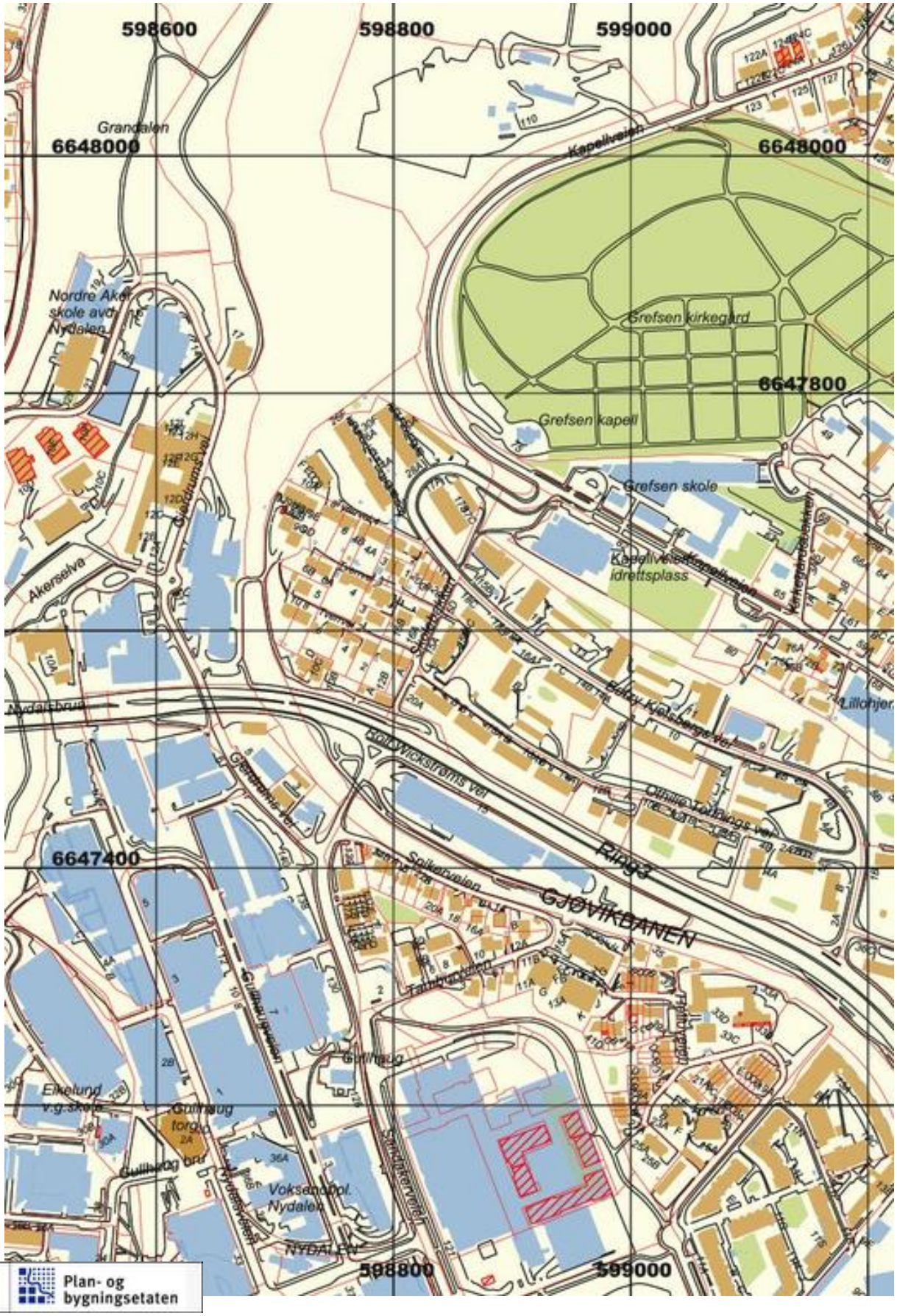
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


598850
6647600
16A
Skolebakken
15A
15B
15C
15D
15E
77/50
Plan- og bygningsetaten
598850



Plan- og bygningsetaten

Returneres til:

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

DAGBOKFØRT

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn		Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	08.AUG.90 047414	77	50	

BYSKRIVEREN I OSLO

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	STENSRUD EIENDOM A/S	

Doknr: 47414 Tinglyst: 08.08.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 19

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	855	11	B	797	21			31			41			51		
2	B	770	12	B	706	22			32			42			52		
3	B	855	13	B	706	23			33			43			53		
4	B	947	14	B	706	24			34			44			54		
5	B	890	15	B	737	25			35			45			55		
6	B	783	16	G	4860	26			36			46			56		
7	B	783	17			27			37			47			57		
8	B	783	18			28			38			48			58		
9	B	698	19			29			39			49			59		
10	B	649	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 16525 = nevner: 16525

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholdes panterett for Kr. 10.000.-. i hver seksjon. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av første kjøpesum og deretter etter 90% av lånetakst avholdt av takstmann fra Norges Takseringsforbund. Panteretten har ikke opptrinnsrett.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [ ] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [ ] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

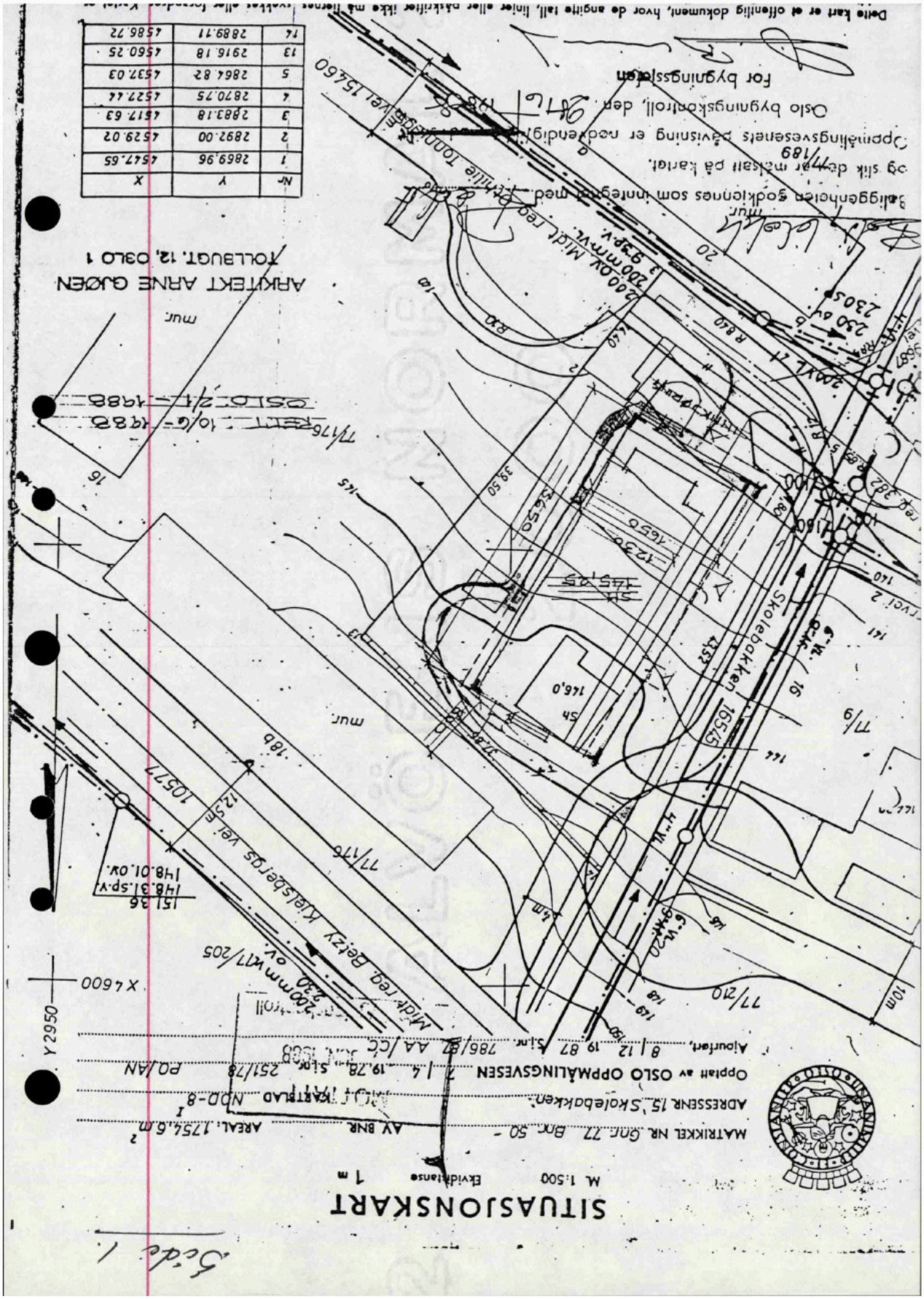
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

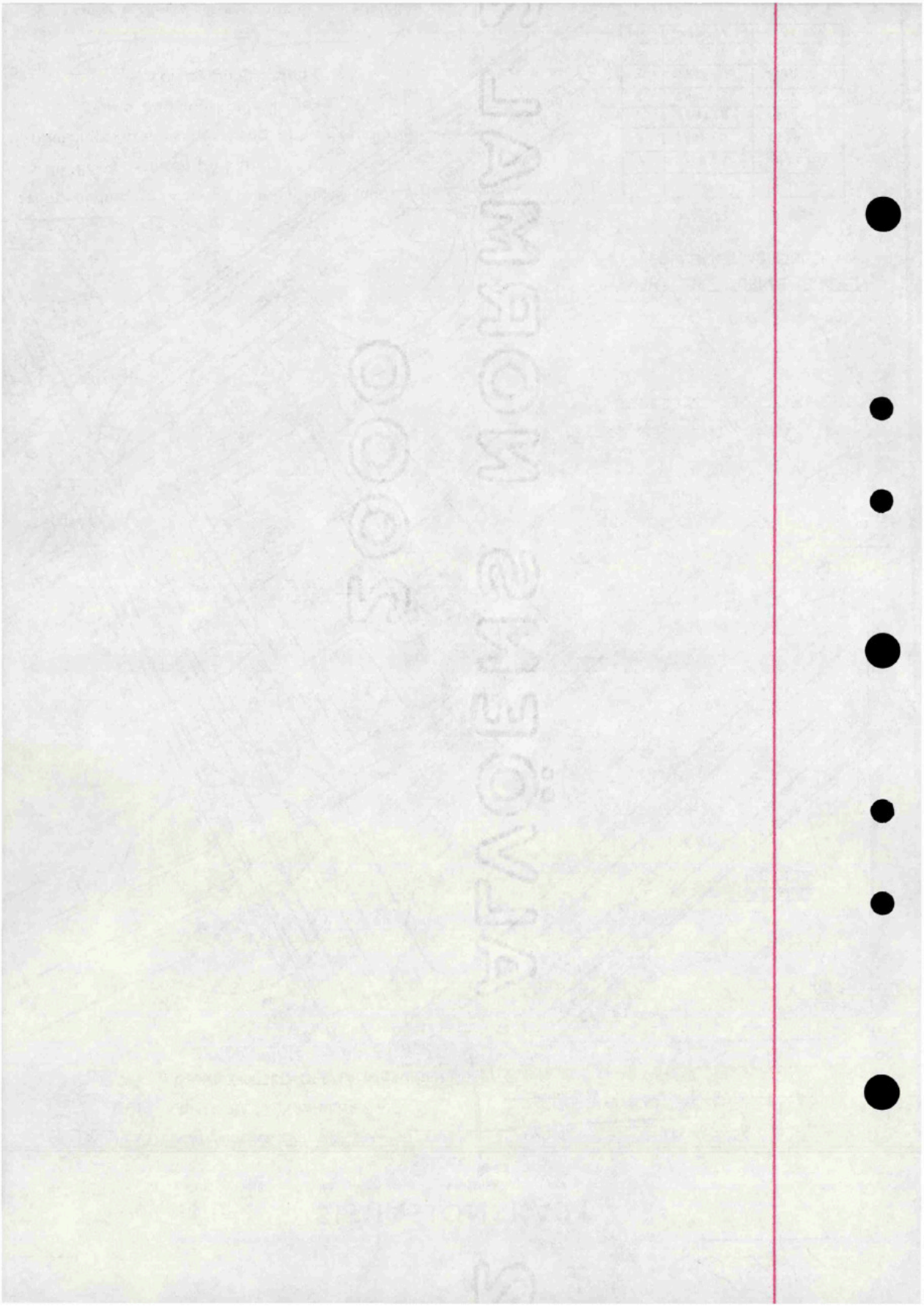
7. Underskrifter

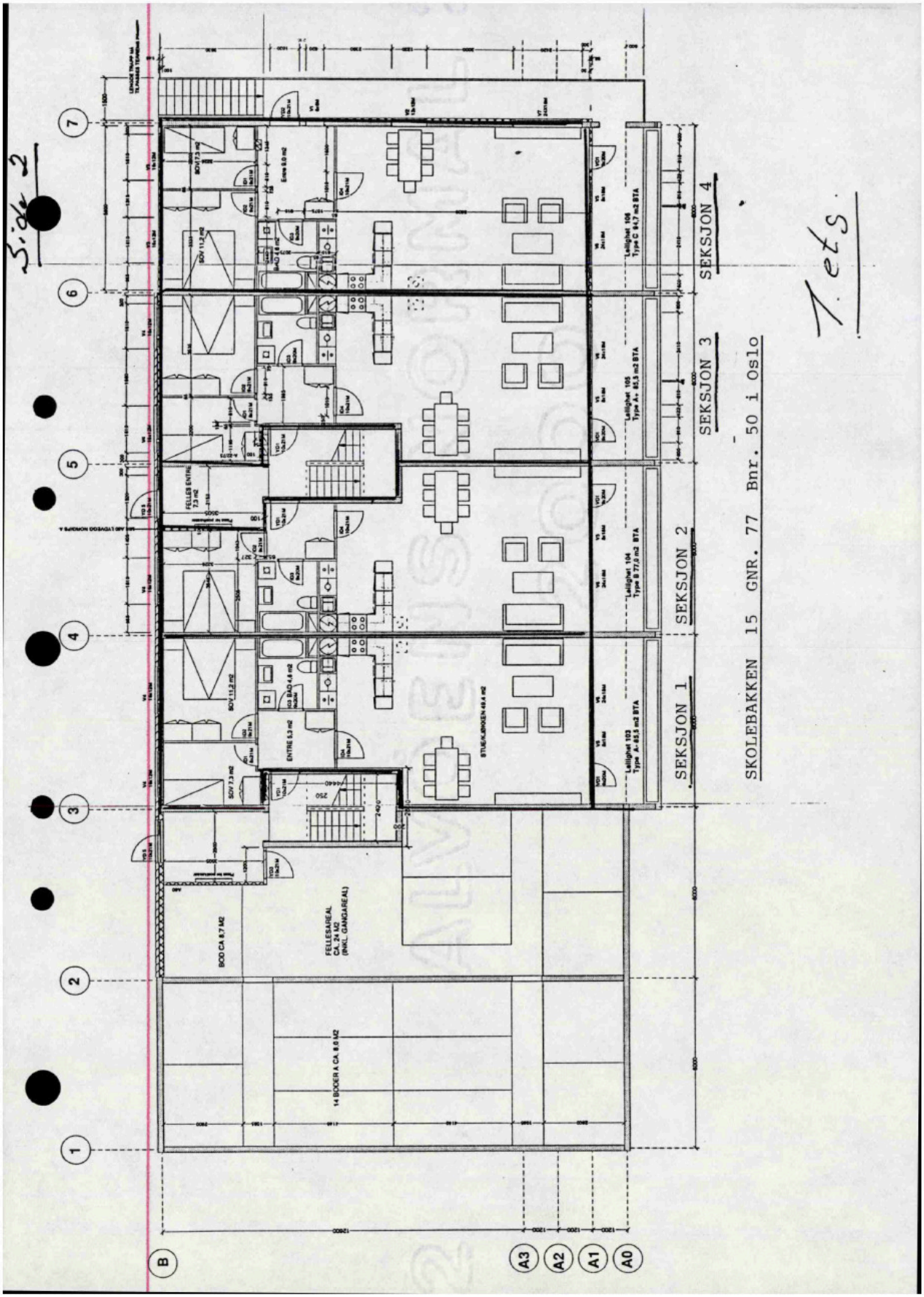
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	Stensrud Eiendom A/S

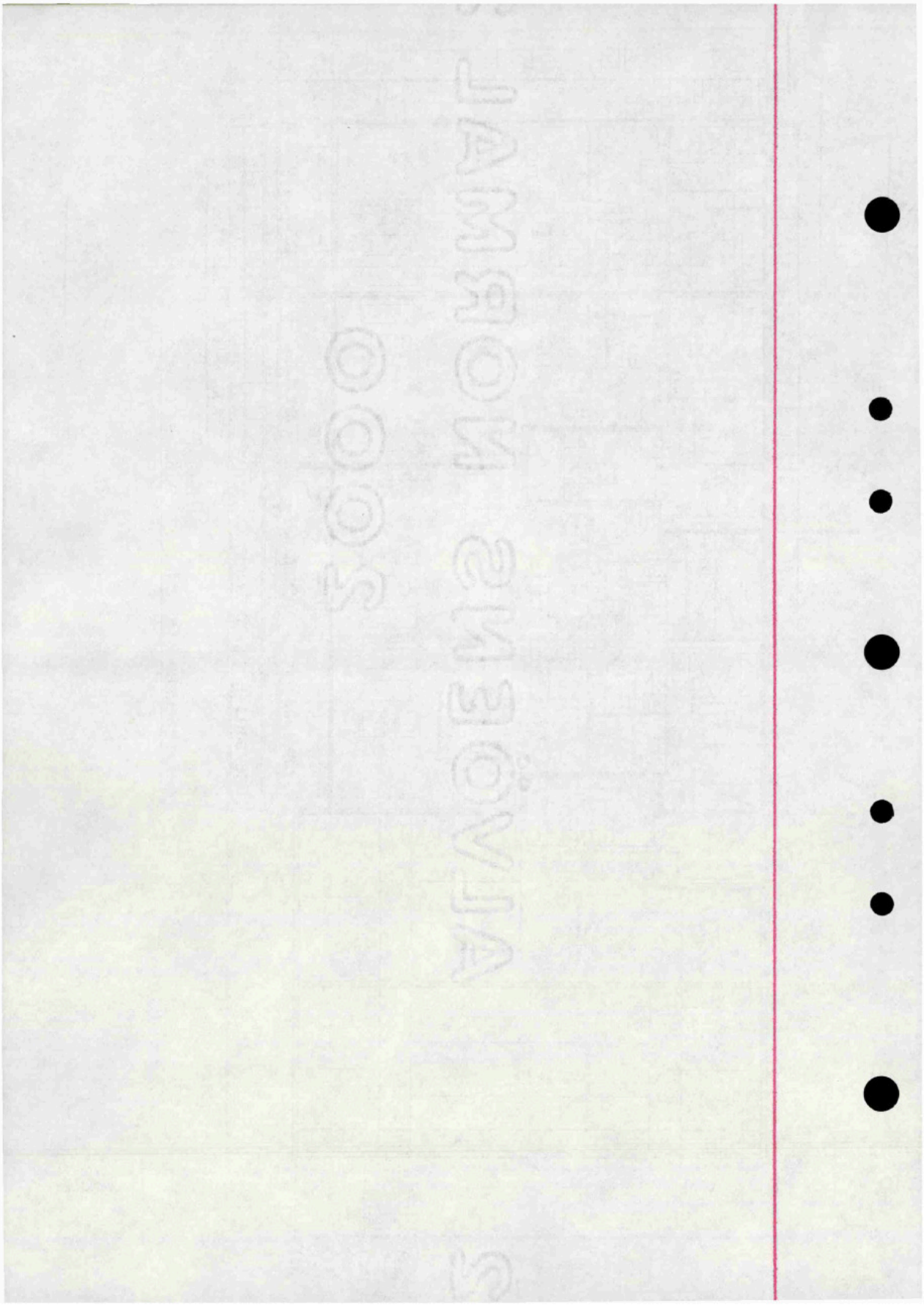
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

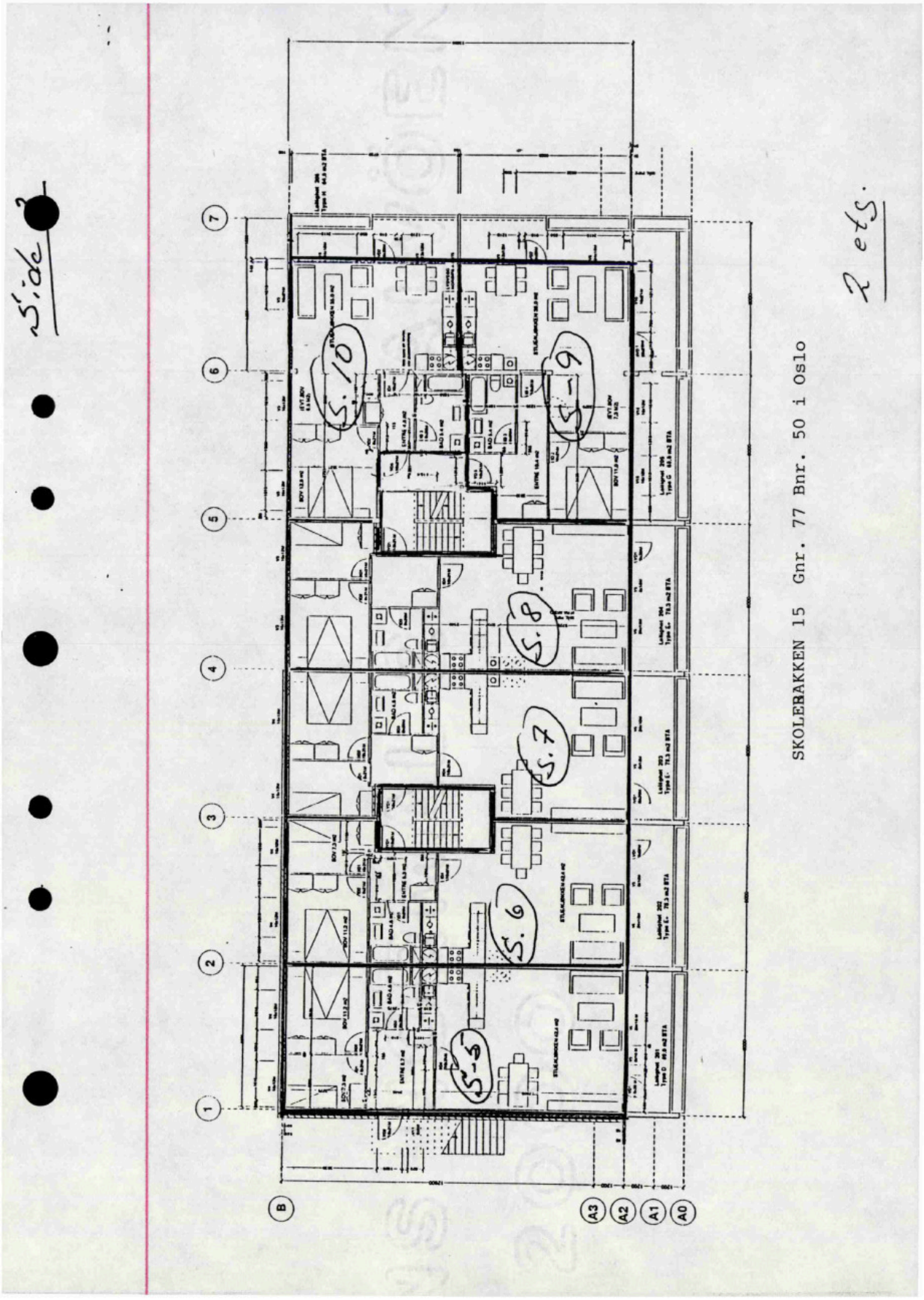
ALM

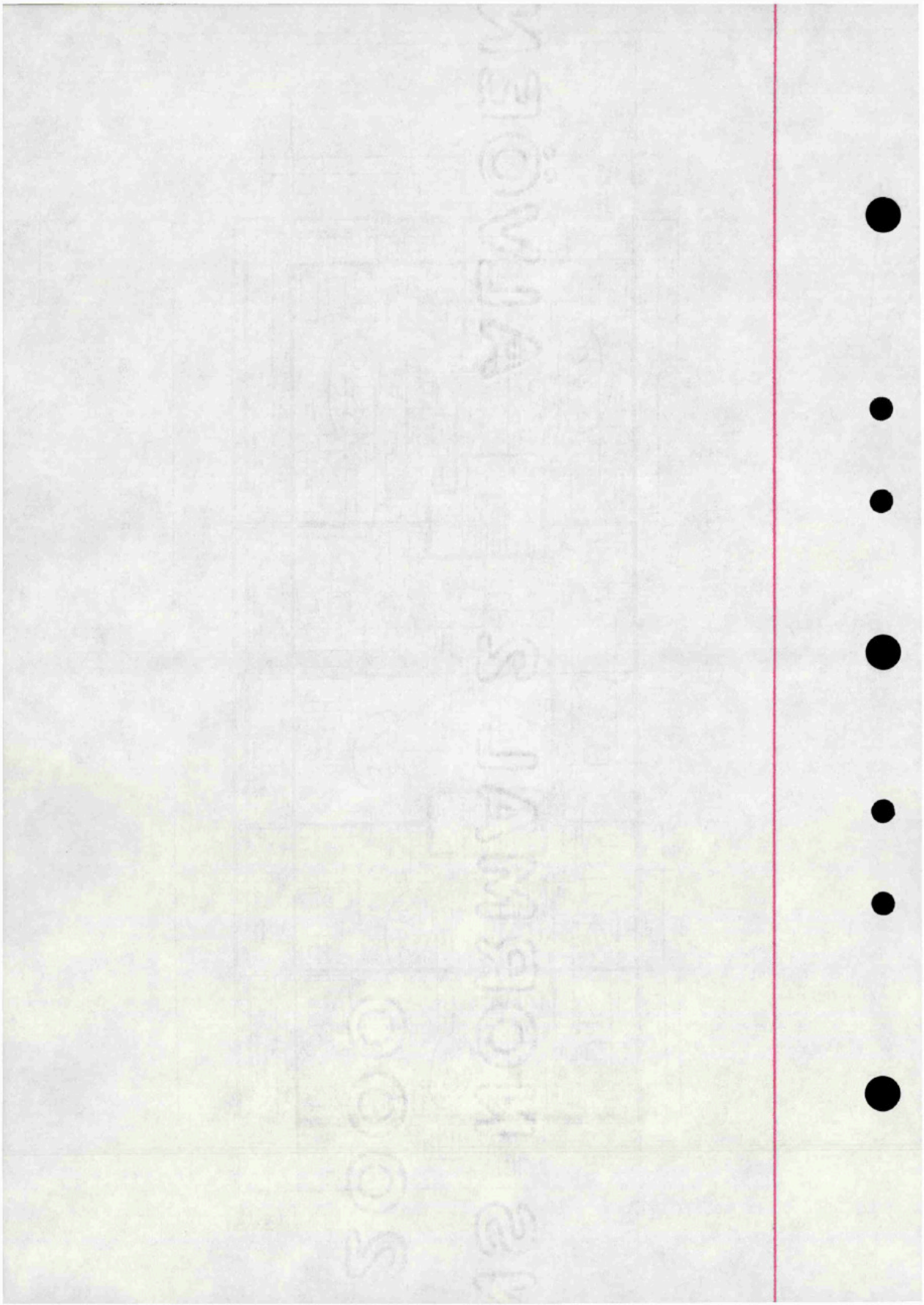

SITUASJONSKART
M. 1:500
Ekvidistanse 1 m
MATRIKKEL NR. GNR. 77 BNR. 50 -
AREAL 1754,6 m²
AV BNR
ADRESSENR. 15 Skolebakken
OPPTAT AV OSLO OPPMÅLINGSVESEN
Ajourført 8/12 1987
ARKITEKT ARNE GJØEN
TOLLBUGT. 12, OSLO 1
Skolebakken
Kielsbergs vei
Oslo byggningskontroll, den
for byggningstillatelsen
Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller piktogrammer ikke må fjernes
Y 2950
X 4600

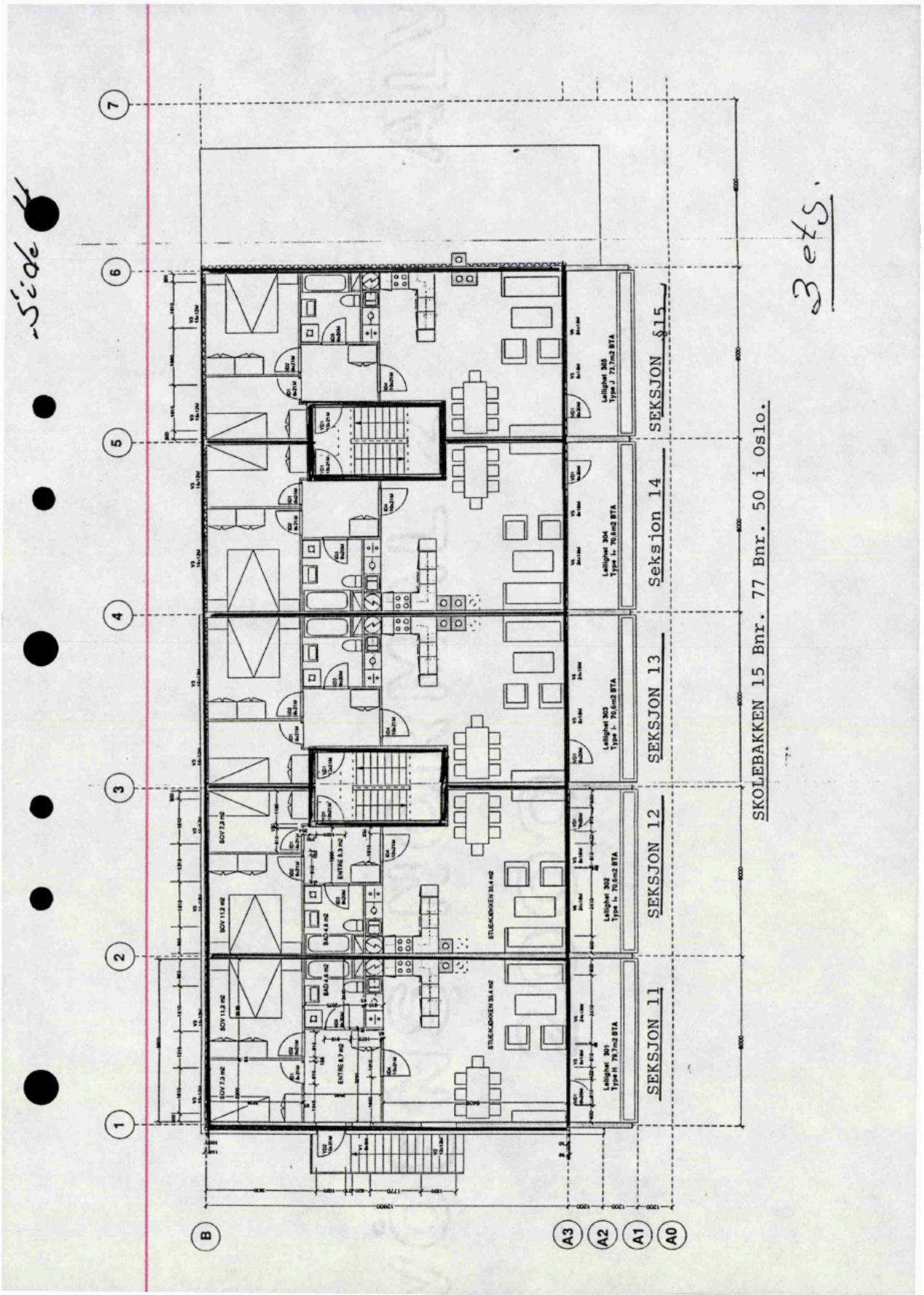

STATENS KARTVERK
5000

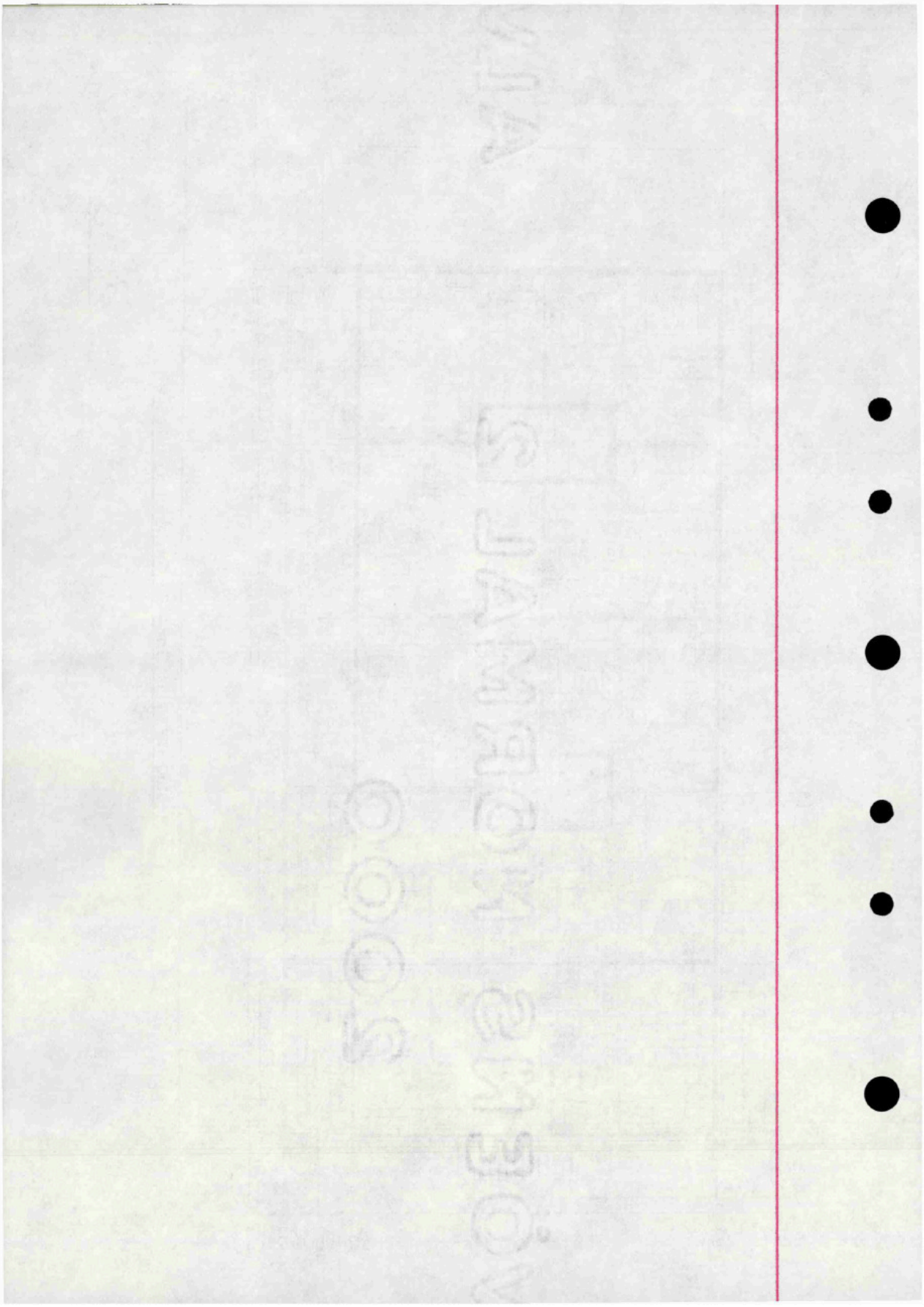

SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
SKOLEBAKKEN 15 GNR. 77 Bnr. 50 i Oslo
FELLESAREAL CA. 24 M2 (INKL. GANGAREAL)
BOD CA 8,7 M2
14 BODER A CA. 8,8 M2
1:ets.

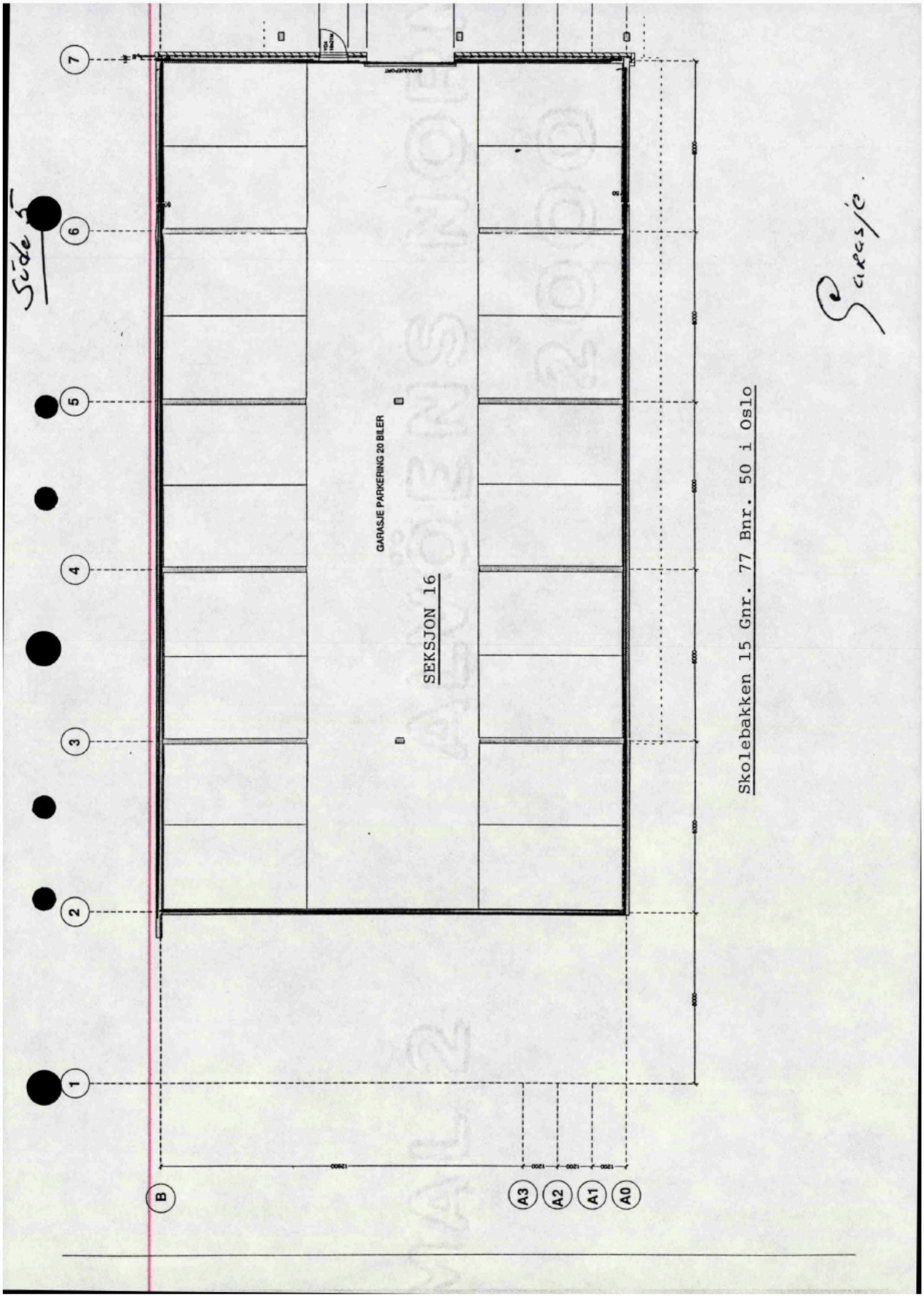

AVGRENSNING
2000

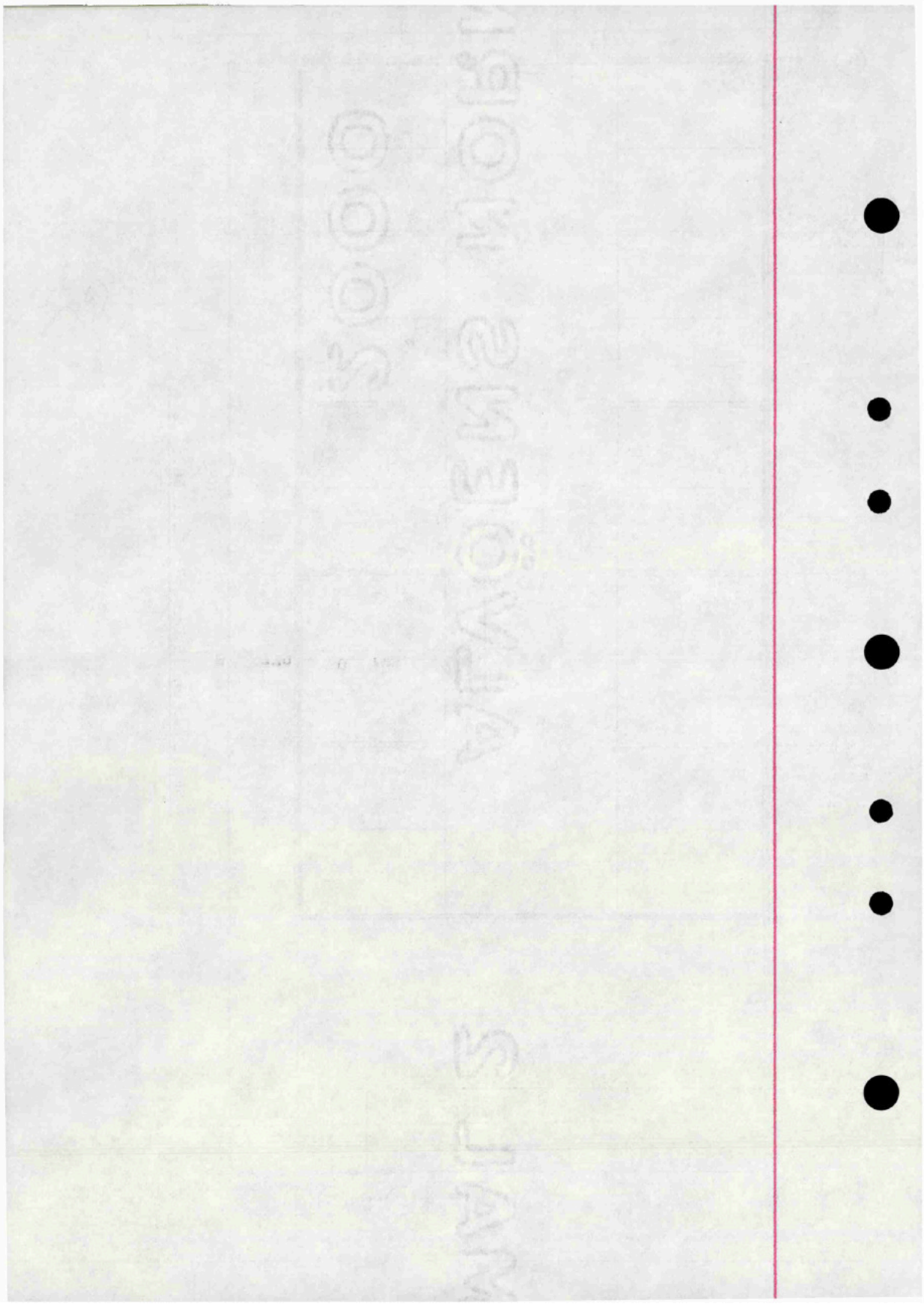

SKOLEBAKKEN 15 Gnr. 77 Bnr. 50 i Oslo
S. 10
S-9
S. 8
S. 7
S. 6
S-5
1
2
3
4
5
6
7
B
A3
A2
A1
A0




SKOLEBAKKEN 15 Bnr. 77 Bnr. 50 i Oslo.
SEKSJON 11
SEKSJON 12
SEKSJON 13
Seksjon 14
SEKSJON §15
3 etg.
Side




GARASJE PARKERING 20 BILER
SEKSJON 16
Skolebakken 15 Gnr. 77 Bnr. 50 i Oslo
7
6
5
4
3
2
1
B
A3
A2
A1
A0



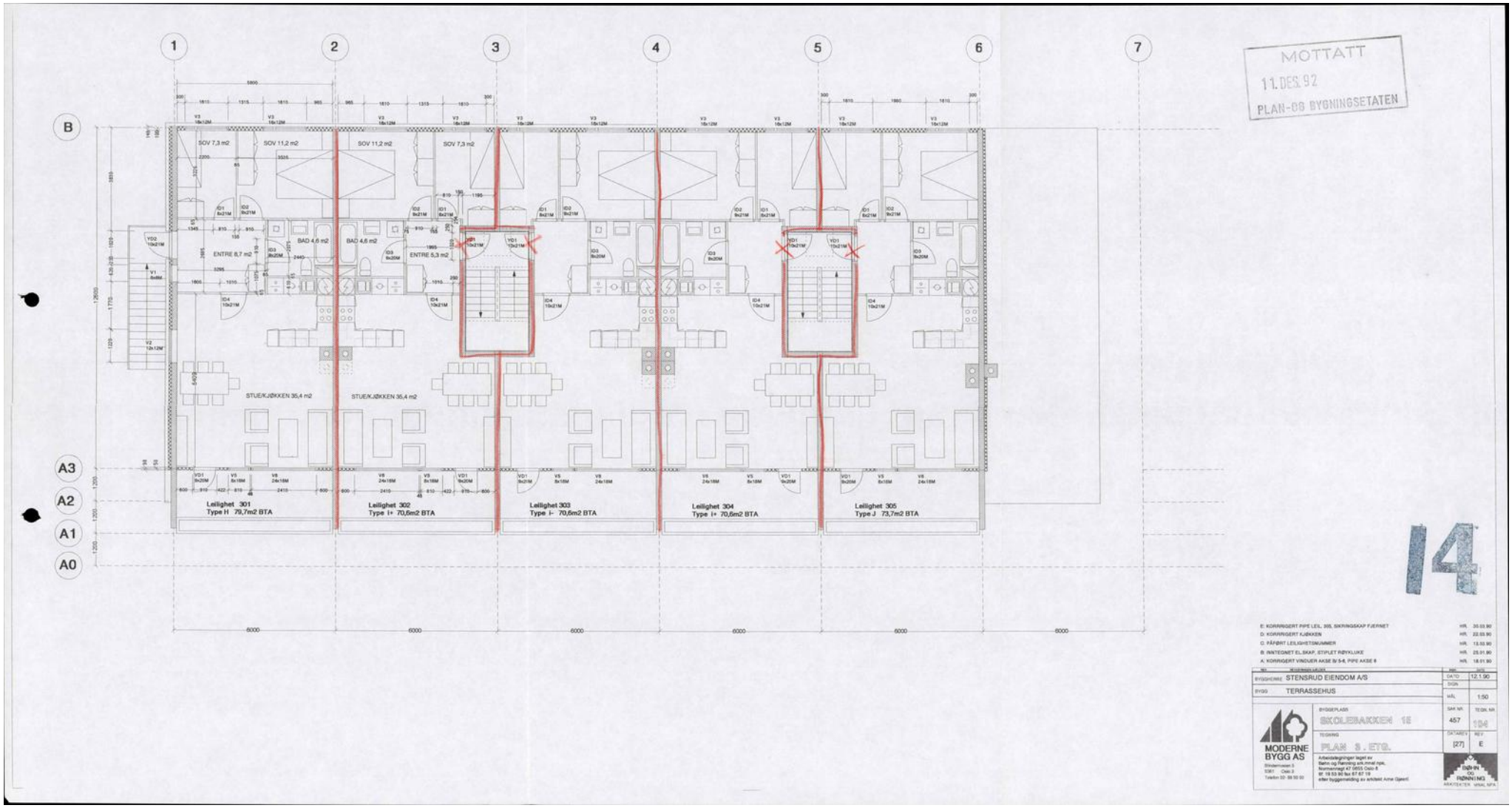
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210321
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	14.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOLEBAKKEN 15A
Postadresse:	0486 OSLO
Matrikkel:	0301-77/50

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210321

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA


1
2
3
4
5
6
7
B
A3
A2
A1
A0
SOV 7,3 m2
SOV 11,2 m2
SOV 11,2 m2
SOV 7,3 m2
ENTRE 8,7 m2
BAD 4,6 m2
BAD 4,6 m2
ENTRE 5,3 m2
STUE/KJØKKEN 35,4 m2
STUE/KJØKKEN 35,4 m2
Leilighet 301
Type H 79,7m2 BTA
Leilighet 302
Type I+ 70,6m2 BTA
Leilighet 303
Type I- 70,6m2 BTA
Leilighet 304
Type I+ 70,6m2 BTA
Leilighet 305
Type J 73,7m2 BTA
6000
6000
6000
6000
6000
6000
MOTTATT
11. DES. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
14
E: KORRIGERT PIPE LEIL. 305, SIKRINGSKAP FJERNET HR. 30.03.90
D: KORRIGERT KJØKKEN HR. 22.03.90
C: RØDRET LEILIGHETSNUMMER HR. 13.03.90
B: INNTEGNET EL.SKAP, STIPLET RØYKLUKE HR. 25.01.90
A: KORRIGERT VINDUER AKSE B/ 5-6, PIPE AKSE 6 HR. 18.01.90
BYGGHERRE: STENSRUD EIENDOM A/S
DATO: 12.1.90
BYGG: TERRASSEHUS
MÅL: 1:50
BYGGEPLASS: SKOLEBAKKEN 16
SAK NR: 457
TEGN. NR: 104
TEGNING: PLAN 3. ETG.
DATAREF: [27]
REV: E
MODERNE BYGG AS
Brindernveien 5
0361 Oslo 3
Telefon 02-38 50 00
Arbeidstegninger laget av
Stehn og Rønning arkitektfirma as
Normannsgt 47 0655 Oslo 6
tlf 19 53 80 fax 67 67 19
etter byggemelding av arkitekt Arne Gjærd
STEHN OG RØNNING
ARKITEKTER MNAL MFA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	210321
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	14.07.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SKOLEBAKKEN 15A
Postadresse:	0486 OSLO
Matrikkel:	0301-77/50

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 210321

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Skolebakken 15				JOUR.NR.	88/362
ARB.'S ART	Boligblokk + tilbygg				GNR./BNR.	47/50
BYGGHERRE	Skolebakken Bygg 4/5				BYGN.ENH.NR	81103313
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		01.07.88	14.12.89	22.10.90	26.11.92	—

Ny byggherre: Stensrud Eiendom 4/5
Byggearbeidet ble stoppet 14.02.90 men stopp-ordren ble trukket tilbake 16.02.90. Noe forenklet kan man si at hendelsen skyldtes gale reguleringsopplysninger på situasjonskartet. Saken ble forlikt ved Oslo Byretts kjennelse av 24.06.93 (sak nr. 93-00714 1/71), idet Oslo kommune betalte 19.600 kr, motpartens advokat salær.
I vår melding etter ferdigbesiktigelse er pkt. 1 rettet, de resterende fire punkter er ikke meldt rettet, men de anses ikke vesentlige.
Saken henlegges uten ferdigattest eller sanering.

Oslo, 24.08.94
Stein Haaka

Attestert, Oslo 5/9-94
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:	FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING				
FERDIGATTESTERES				
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST			24.08.94	J.F.
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES				
SANERES / SENDES FILMARKIV			24.08.94	J.F.
SAKEN FORFØLGES I FASE 2				

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19 *66 20 20

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr	Jnr.
Skolebakken 15	Gnr.077/bnr.0050	88/0362

Ansvarshavende

Stensrud Eiendom A/S Bygg A/S
Glandengveien 8 Ing Qvale
Dronningensgt. 10/12
0661 OSLO 6 OSLO 1

Ing. Willy Bråten
c/o Moderne Bygg A/S
Blindernveien 5
0361 OSLO 3

ARJ/LO

Dato 22. oktober 1990

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Korrigert utomhusplan må innsendes.
2. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
3. Ferdigmelding på ventilasjonsanlegget må innsendes.
4. Håndslukningsutstyr må anskaffes i alle boenhetene.
5. Korrigert tegning av fasade syd må innsendes for godkjennelse.

NB det har innkommet klager på VVS-anlegget. Kfr.: beboer: R. Bollum, 664604 Sporveien,

Besiktigelsen er foretatt av Asmund Bakken treffes på.tlf.662224 mellom kl.14-15.

For bygningsmessig tilfredsstillende sikkerhetsstillelse skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret. Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmeldelse fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
H.A. Rasch-Olsen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

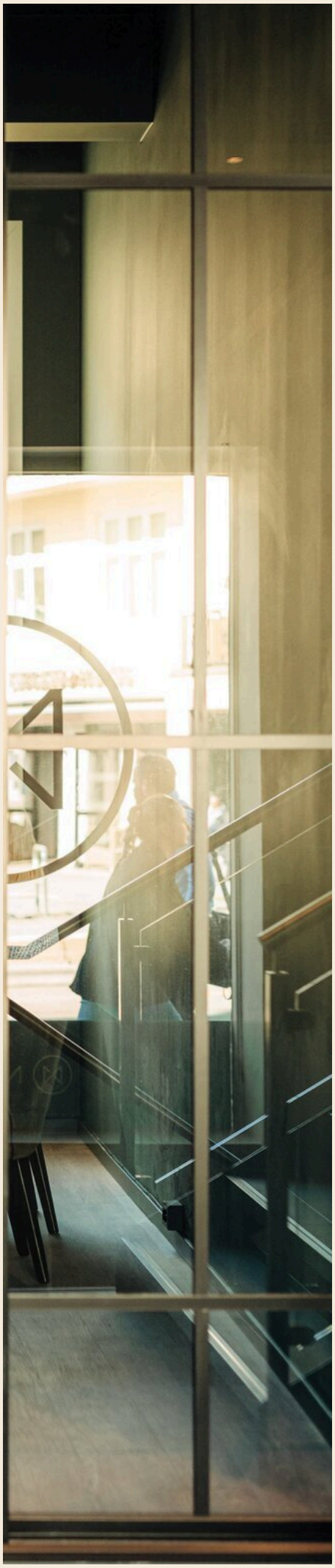
Skj. O-2 5000 Ansvarsh.

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0081/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skolebakken 15A 0486 OSLO
Matrikkel: Gnr 77, bnr 50, snr 14 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Sander O. Berntsen

Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Nordvik Nydalen
s.berntsen@nordvikbolig.no
480 79 642