PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

SKÅDALSVEIEN 13 H

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

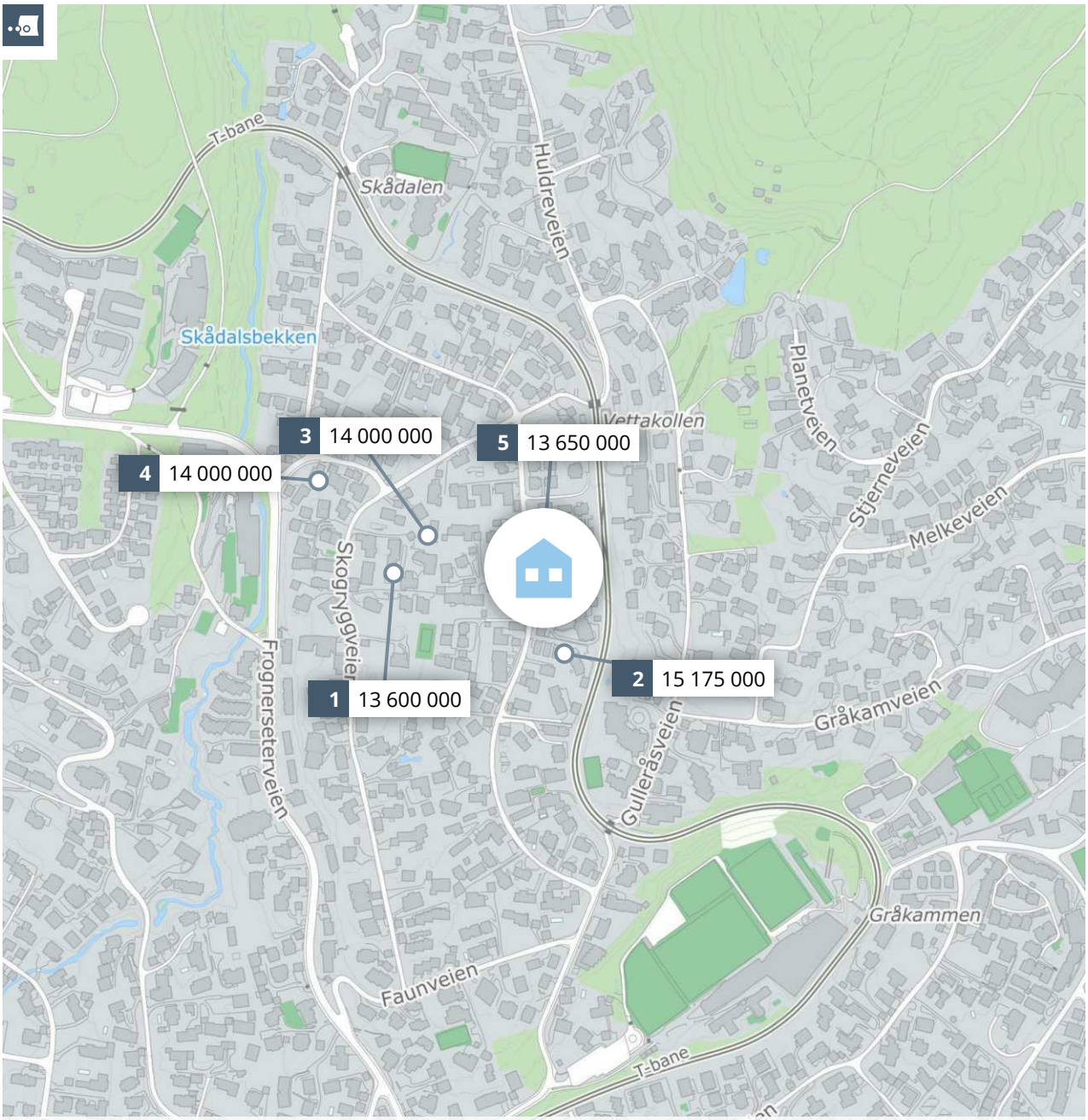
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKÅDALSVEIEN 13 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 07.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skådalsveien 13 H, 0781 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 35 BNR 410 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VETTAKOLLEN

Verdivurdert til

13 700 000

0	13 700 000	86 164
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	159 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	3 633
Formue	10 167
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skogryggveien 17 C	169 m²	1968	803 m²	3 sov	11.11.2025	14 200 000	**13 600 000**	0	13 600 000	**80 473**
2	Skådalsveien 9 E	199 m²	2015	164 m²	3 sov	29.06.2026	15 900 000	**15 175 000**	0	15 175 000	**76 256**
3	Skogryggveien 19 D	140 m²	1965	1 144 m²	3 sov	31.07.2026	14 450 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**100 000**
4	Svenstuveien 6 B	161 m²	1991	511 m²	3 sov	15.10.2024	13 450 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**86 957**
5	Skådalsveien 13 G	155 m²	2015	96 m²	3 sov	20.08.2025	13 750 000	**13 650 000**	0	13 650 000	**88 065**

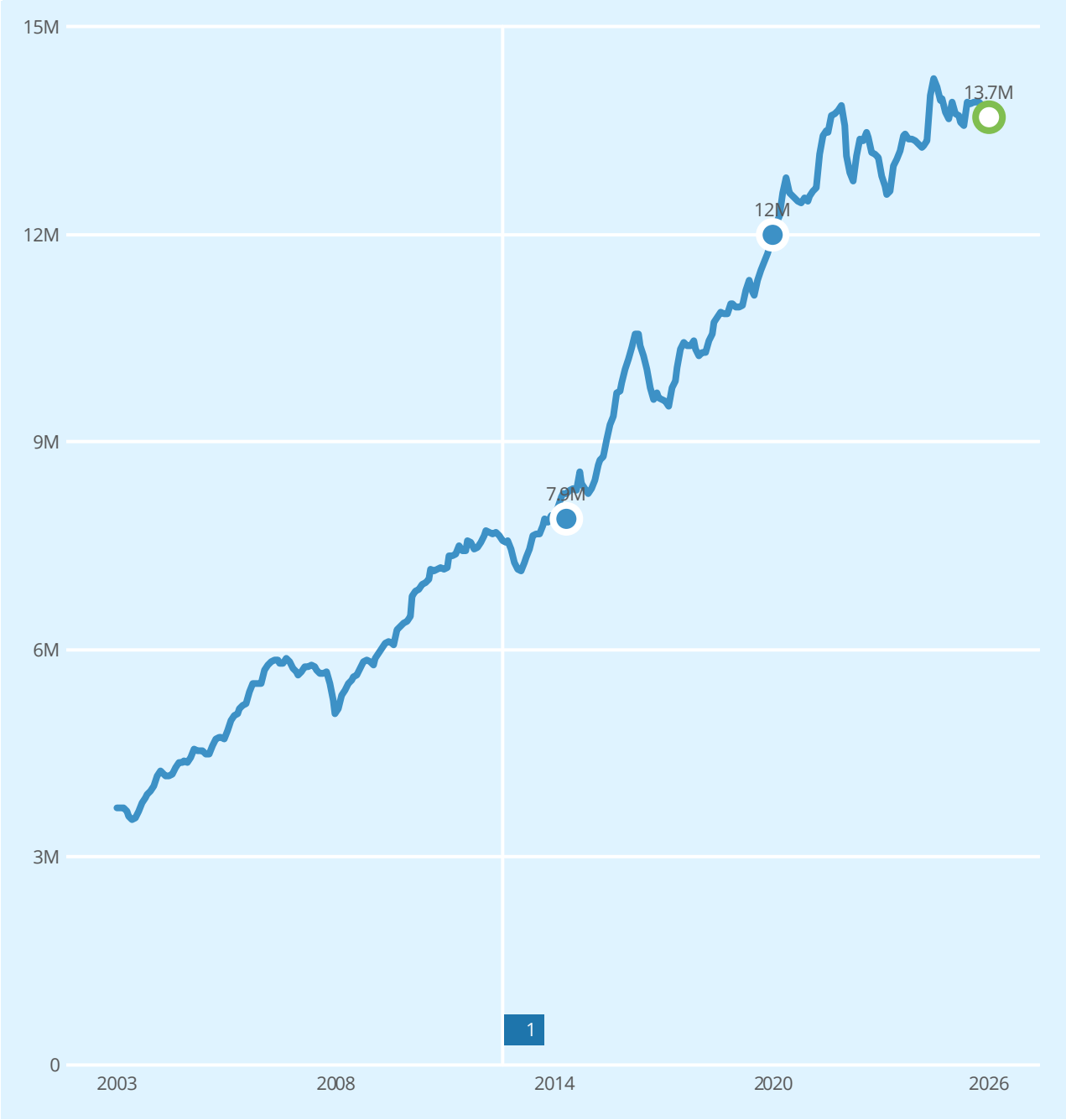
En nyere tomannsbolig beliggende i et populært boligområde. Boligen har en god intern beliggenhet i et veletablert og hyggelig nabolag med umiddelbar nærhet til skoler, offentlig kommunikasjon og flotte turområder, samtidig som det er kort avstand til forretninger- og servicetilbud.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.10.2020	26.10.2020	08.01.2021	11 500 000	12 000 000	0	12 000 000
24.02.2015	04.03.2015		7 990 000	7 900 000	0	7 900 000

Tomannsboliger til salgs i VETTAKOLLEN grunnkrets nå

2
tomannsboliger til salgs

22.9M
22.3M
21 445 000 Prisantydning i snitt
21.1M
20.5M
19.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Tomannsboliger solgt i VETTAKOLLEN grunnkrets siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

15.1M
14.9M
14 645 000 Prisantydning i snitt
14.5M
14 473 000 Salgspris i snitt
14.3M
14.1M

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

89 492 VETTAKOLLEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd

86 164 Skådalsveien 13 H Totalpris 13 700 000

82 988 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Skådalsveien 13 H , 0781 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 410, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26272 **Eiendomsverdi ref nr:** YF1579

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaltdelt tommannsbolig over 3 plan, beliggenhet i et etablert villastrøk på Oslos vestkant, mellom Vinderen og Holmenkollen.
Byggeår 2015.

Balansert ventilasjon i boligen.
Peisovn i stuen.
Ellers elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i marmor.
Integrerte hvitevarer.

2 flislagte baderom med varmekabler i gulv.

Vaskerom i kjelleretasjen.

Parkering i felles garasjeanlegg med elbillader.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig over 3 plan.

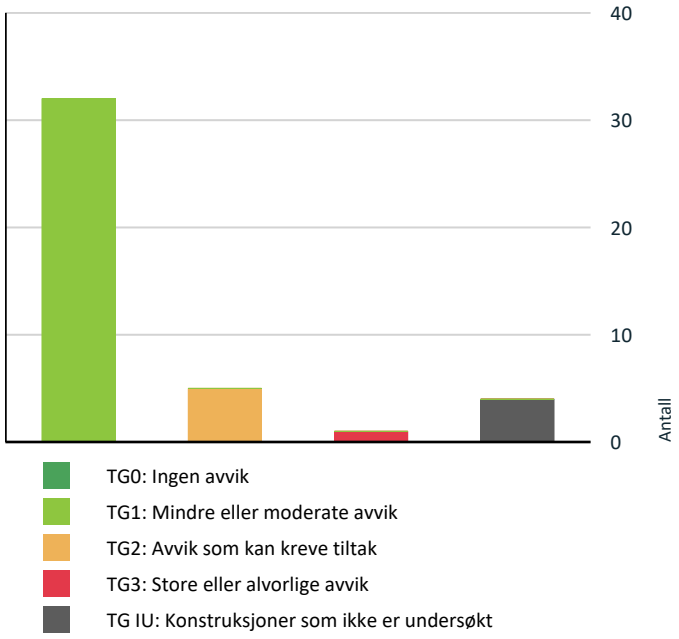
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

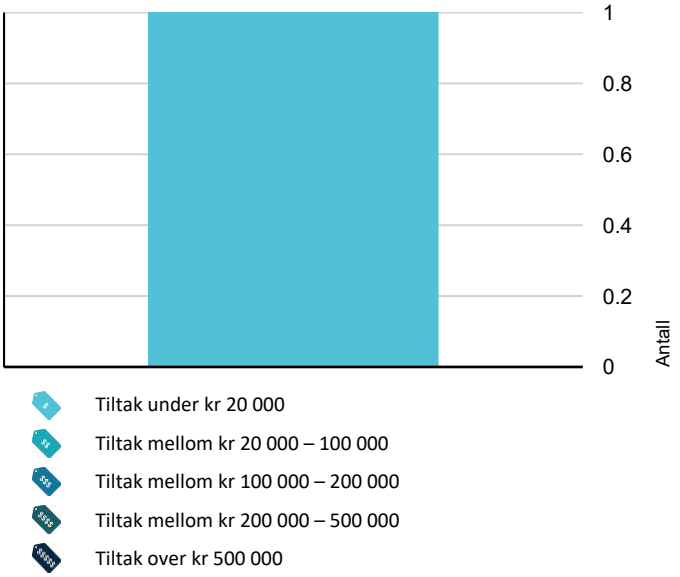
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 ha 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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig over 3 plan.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG OVER 3 PLAN.



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med stål/aluminiumsplater.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og pipe) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden. Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking, i samsvar med NS 3600. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder, type konstruksjon og tilgjengelige observasjoner. Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjonen og opplysning fra selger.

–

Opplyst av selger at vedlikehold av taktekking er sameiets ansvar.
Kostnadene til utvendig vedlikehold av bygningsmassen fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Stålrenner og nedløp fra byggeår.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjonen og opplysning fra selger.
Opplyst av selger at vedlikehold av nedløp/renner og beslag er sameiets ansvar.
Kostnadene til utvendig vedlikehold av bygningsmassen fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

–

Bygningsdelen omfatter takrenner, nedløpsrør, utkast/overganger og tilhørende beslag (inkl. beslag ved overganger mot vegg, takfot, gjennomføringer og andre kritiske detaljer som er synlige ved befaring). Det er særlig fokus på forhold som kan påvirke kontrollert avledning av nedbør og risiko for

fuktbelastning på fasade og konstruksjoner.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell og ikke-inngripende, basert på det som var tilgjengelig og synlig på befaringstidspunktet. Det foretas normalt ikke demontering, åpning av konstruksjoner eller inngrep i tette-/beslagsløsninger. Skjulte forhold (bak beslag, inne i nedløp, bak kledning mv.) kan derfor ikke verifiseres.

Der adkomst/innsyn er begrenset (for eksempel pga. høyde, snø/is, innkassing, vegetasjon eller manglende sikringsmulighet), beskrives dette som undersøkelsesbegrensning, og vurderingen bygger da på tilgjengelige observasjoner.
Eventuelle avvik/funn beskrives tydelig, med konsekvensvurdering og anbefalt tiltak. For bygningsdeler som vurderes til tilstandsgrad 3, skal det gis et sjablonmessig kostnadsanslag for utbedring i tråd med kravene til tilstandsrapport.

–

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner.
Ingen tilgang til takkonstruksjon.

Det er ikke kjent om, eller i hvilken grad, takkonstruksjonen er isolert. Det er heller ikke kjent om, eller hvordan, takkonstruksjonen er luftet. Slike forhold lar seg ikke fastslå uten inngrep i konstruksjonen og inngår derfor ikke i undersøkelsen.

Vurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold på befaringsdag samt generell bygningsmessig erfaring. Forhold knyttet til isolasjonsløsning, lufting og eventuelle skjulte avvik eller mangler i takkonstruksjonen er ikke undersøkt, og kan derfor ikke vurderes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd).
Stående malt ytterkledning.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på konstruksjonen og opplysning fra selger.

–

Opplyst av selger at vedlikehold av konstruksjonen er sameiets ansvar.
Kostnadene til utvendig vedlikehold av bygningsmassen fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2014.

–

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

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsrapport

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

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Terrassedør (skyvedør) med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2014.

–

Entrédør i 1.etasje.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Brann- og lydklassifisert entrédører mot sluse/rømningsvei.

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

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stue til markterrasse med betongheller.
Utelys, stikkontakt og elektrisk markise med fjernkontroll er montert på yttervegg.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Nyere og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert, opplyst av selger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner etter alder og det som var tilgjenglig på befaringtid.

Det anbefales at sameiet i fellesskap utfører en vedlikeholdsplan/tilstandsvurdering av felles konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang og bod i kjeller.
Ellers 1/3 stavs parkett gulv.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på parkett ved kjøkkenet.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i flere rom.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,56 m.

_

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner, ukjent isolering.

_
Lokale skjevheter kan forekomme.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger i boligen, men det er fremlagt dokumentasjon på utført radonsprerre fra utbygger.

_
Radonmålinger og kontroll av eventuell radonsikring inngår ikke som krav etter gjeldende avhendingslov med tilhørende forskrift (Tryggere bolighandel), og omfattes dermed ikke av undersøkelses- og kontrollomfanget for tilstandsrapporten.

Vurderingen gir derfor ikke grunnlag for å uttale seg om radonforekomst eller radonsikring i boligen.

Det settes ikke tilstandsgrad for radonforhold, da dette ligger utenfor rapportens kontrollomfang etter gjeldende regelverk.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Stålpipe fra 1.etasje og over tak.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Stålplate under peisovn.

_

Tilstandsrapport

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de brannteknisk krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er satt ut ifra at det ikke er opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er etablert utforede veggkonstruksjoner i kjellerrom. Utforede yttervegger under terreng anses generelt som en utsatt konstruksjon, da bakomliggende konstruksjonsløsning ikke er synlig eller tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Dette begrenser muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikring.

Det ble utført hulltaking i nedre del av yttervegg i kjellerbod.
Det ble registrert normale fuktverdier, målt til ca. 8,4% relativ luftfuktighet.

Observasjonene gir imidlertid ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte avvik eller skader som først kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene.

Krypkjeller

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom boligens etasjer.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte hvite innerdører.
Noen skyvedører.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
På befaring ble det påvist at to dører i kjelleretasje har behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene 2015.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger FDV dokumentasjon fra utbygger.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.
Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.

Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.
Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,40 m.

–

Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

Vindu i våtsonen, dagens løsning hindrer vannsprut på vindu.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Synlig membran/mansjett.

—

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Nedsenket dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.

• Lokal utbedring må utføres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til yttervegg og innvendig sjakt.

—

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene, 2015.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger FDV dokumentasjon fra utbygger.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.
De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,38 m.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

På befaring ble det påvist noe riss i flisfuger utenfor dusjsonen.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran/mansjett.

—

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin (smal type).
Dusjhjørne med 1 skyvedør sluk og termostatstyrt blandebatteri.

–

På befaring ble det påvist at det mangler en dusjdør, samt noe små fukt/svelleskader på servantskap.
Det anbefales å montere den siste dusjdøren for å unngå vannsprut utenfor dusjsonen.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det ble videre rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeårene, 2015.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.
Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete
avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger FDV dokumentasjon fra utbygger.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Tilstandsrapport

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;
* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.
De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Glatte malte vegg og himlingsflater.
Himlingshøyden ble målt til ca. 2,38 m.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra bruken av rommet, samt alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

–

Tilstandsgrad er satt ut ifra bruken av rommet, samt alder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran.

——

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utslagsvask montert på vegg.
Opplegg for to vaskemaskiner.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da typisk våtsone grenser til baderom.

–

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i vaskerommet vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for vaskerommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeårene, opplyst av eier.
Dagens eier har byttet benkeplate og kum i 2021.

Glatte fronter.
Benkeplate i marmor med underlimt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.

Tilstandsrapport

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

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

Vurdering av avvik:
• Stedvis noe slitasje (fukt/svelle merker) på flere fronter.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: I hovedsak fuktrelatert oppsvelling som kan indikere lokal fuktinntrenging i fronter
Tiltak: Ved rent kosmetisk slitasje: ingen utbedring påkrevd, evt. oppgradering ved ønske om standardheving. Ved fuktskade/oppsvelling på fronter. bytting av fronter ved behov.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesonen.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg er fra byggeårene.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap (2stk) i vegg på bad.
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til rom med sluk.
Fordelerskap er ikke kontrollert pga. tilgang.

Stoppekran på vaskerom.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

TG 1 Innvendige 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.

Tilstandsrapport

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 balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og avtrekk.
Aggregat plassert på vaskerom.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

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

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.
Volum: ca. 300 liter.
Produksjonsår: ukjent merking, trolig fra byggeårene.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

——

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

——

Det er sluk i rommet der berederen er plassert.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasade ved inngangsparti.
Selv om kranen er av frostfri type, forutsettes det at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder.
Manglende frostsikring kan medføre skade.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet.
Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert på vaskerom.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 63 A og anlegget har 15 fordelingskurser.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

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.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Opplyst av selger:
Nytt brannvarslersystem (Elotec Ajax EN54) (utført av Fjellelektrikeren AS).
Fellesanlegg for hele sameiet.

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene og vaskerom.
Gulvvarme i entré/gang og kjellerbod.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i betong og støpt såle.
Fundamenteringen vurderes utført på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, basert på bygningstype og vanlig byggepraksis på oppføringstidspunktet.
Faktiske grunnforhold er ikke undersøkt og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget i lyskasse er utført med bratt/skrånende terreng.
Dette er ingen god løsning, og vil øke påkjenningen av vann/fukt mot grunnmuren og drenering.
I tillegg vil snø kunne samle seg mot vinduer, med fare for lekkasjer.
Ved ekstreme nedbørsmengder kan det medføre lekkasje inn i boligen via vinduer.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren samt mot vinduet i kjeller, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

- Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Opplyst av selger:
Har ikke erfart problemer med dette.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om noe oljetank.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

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

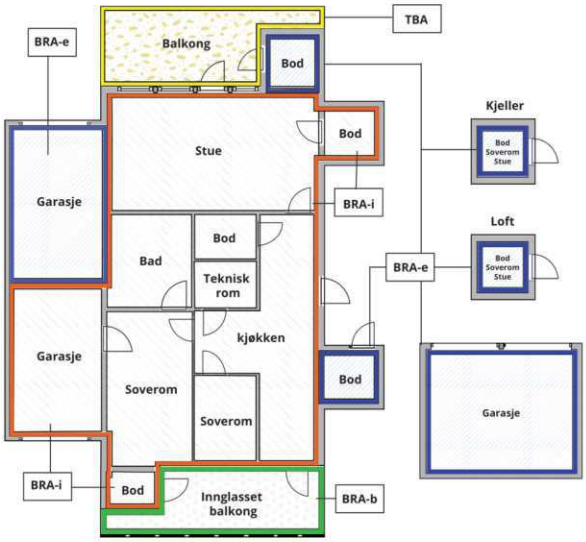
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig over 3 plan.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hemser	11			11	
2. Etasje	49			49	
1. Etasje	50			50	15
Kjeller	49			49	
SUM	**159**				**15**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hemser	Hemserom		
2. Etasje	Gang/trapperom, omkledningsrom, bad, 3 soverom		
1. Etasje	Entré/gang, stue/kjøkken		
Kjeller	Gang/trapperom, bod, kjellerstue, gang, bad, vaskerom		

Kommentar

Hemser med tilgang fra 2.etasje BRA:
Hemserom med ett gulvareal på ca. 5,3 og 5,2 m².
Tilsammen utgjør dette 10,5 m².

2.etasje BRA-i:
Gang/trapperom, 3 soverom, omkledningsrom og bad.

1.etasje BRA- i:
Entré/gang og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til markterrasse med gulvareal på ca. 15 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Gang, vaskerom, boder, sluse, kjellerstue og bad.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
Sluse/rømningsvei mellom boligen og felles parkeringskjeller i kjeller er medregnet i boligens BRA.
Sluse/rømningsvei utgjør ca. 3 m².

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.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:
2021- Malt overflater i stuer, soverom, trappehus, gang
2021- Nye fronter kjøkken (Noremax)
2021- Nytt garderobeskap i gang og bokhylle stue (Byggtjenster Sitko AS)
2021- Marmor benkeplate (Granitop AS)
2021- Underlimt oppvaskkum (Blanko), blandebatteri (Vola) og installasjon av ny oppvaskmaskin (Rørleggerteknikk AS)
2021- Innkobling av induksjonstopp, ny komfyrvakt og kjøkkenbelysning (Visjonel AS)
2023- Utbedringer av yttervegger og panellufting, samt maling av utvendig kledning (Malermester Brodahl AS)
2023- Nye utelamper (Fjellelektrikeren AS)
2023- Drenering av overvann var tidligere ikke tilstrekkelig, og resulterte i vann i garasjeanlegget. Dette ble en reklamasjonssak mot utbygger Neptune som sameiet vant frem. Dreneringen ble så utbedret (2023), og har etter dette ikke vært et problem.
2023- Satt inn nytt ekspansjonskar til varmtvannsbereder (Rørleggerteknikk AS)
2024- Opplegg for en ekstra, dvs. to, vaskemaskiner, i vaskerom i kjeller (Rørleggerteknikk AS)
2025- Rens og tilsyn av ventilasjonskanaler (TT-Teknikk AS)
2026- Regelmessig tilsyn av pumpe i garasje (Pumpe-service AS)
2026- Nytt brannvarslersystem (Elotec Ajax EN54) (Fjellelektrikeren AS).

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Geir Hiller Holom	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	410		5	1730.9 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Skådalsveien 13 H

Hjemmelshaver
Holom Geir Hiller, Holom Ingrid Greta Kristina Hollmén

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

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

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Skådalsveien 13	147 / 1715	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	915199186

Felles formue
Kr. 10 167 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaltdelt tommannsbolig over 3 plan, beliggenhet i et etablert villastrøk på Oslos vestkant, mellom Vinderen og Holmenkollen.
Bydel Vestre Aker.
Kollektivtransport: Kort gangavstand til Vettakollen T-banestasjon på Holmenkollbanen (linje 1), med direkte forbindelse til Oslo sentrum og Majorstuen.
Nærservice: Ca. 1–1,5 km til Slemdal med dagligvare (Kiwi og Coop) og servicetilbud. Kort vei til Svendstuen skole og Midtstuen ungdomsskole.
Natur/friluftsliv: Grønt villastrøk med nærhet til Skådalsbekken og marka/Holmenkollen-området – gode tur- og skiforhold.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1730,9 m².
Opplyst av Ambita at seksjonen har en tomt på ca. 57,6 m².

Fellesareal/tomt opparbeidet med sittegruppe, trampoline, husker og sandkasser.

Det er opplyst at det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks til el-bil.
Fellesbod i garasjeanlegg.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 633,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	83707831			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	31.07.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	31.07.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.08.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	03.08.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.08.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260365
Addresse	Skådalsveien 13 H		
Postnr.	0781	Sted	OSLO
Selgers navn	Geir Hiller Holom		
Selgers navn	Ingrid Greta K Hollmén		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Januar 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

83707831

Våtrom

Initialer selger:
G H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Opplegg for en ekstra vaskemaskin (dvs. totalt to vaskemaskiner) i vaskerom i kjeller (utført 2024 av Rørleggerteknikk AS).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura med spesifikasjon av arbeidet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tilkobling av vann på kjøkken til ny vask, nytt blandebatteri og ny oppvaskmaskin (utført 2021 av Rørleggerteknikk AS). Satt inn nytt ekspansjonskar til varmtvannsbereder (utført 2023 av Rørleggerteknikk AS).

Initialer selger:
G H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med spesifikasjon av arbeidet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Utbedringer av yttervegger og panellufting, samt maling av utvendig kledning (utført 2023 av Malermester Brodahl AS).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med spesifikasjon av arbeidet er arkivert av sameiet.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

faglært
og
ufaglært

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

Rens og tilsyn av ventilasjonskanaler (utført 2025 av TT-Teknikk AS).

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med spesifikasjon av arbeidet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rens og tilsyn av ventilasjonskanaler (utført 2025 av TT-Teknikk AS).

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drenering av overvann var tidligere ikke tilstrekkelig, og resulterte i vann i garasjeanlegget. Dette ble en reklamasjonssak mot utbygger Neptune som sameiet vant frem. Dreneringen ble så utbedret (2023), og har etter dette ikke vært et problem.

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger datert 13.09.2016.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Økning av felleskostnader med 11% fra og med 1. september 2026 med bakgrunn i den generelle kostnadsøkningen ble vedtatt på sameiets årsmøte i juni 2026. Nye felleskostnader fra 1. september 2026 blir 4032 kr/måned.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 06.08.2026

Signert av *Geir Hiller Holom*

Signert av *Ingrid Greta K Hollmén*

Initialer selger:
G H
I H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Tuva Linea Haugen Westin
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: tuva.westin@privatmegleren.no

Deres ref.: 3fbf00ca-ef65-416c-9e8a-1d3fe0d9e9ec . Vår ref.: 3016-1-05 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skådalsveien 13
Organisasjonsnr:	915199186
Seksjonseier:	Holom, Geir Hiller
Medeier:	Holom, Ingrid Greta Kristina Hollmén
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Skådalsveien 13H, 0781 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	35
Bnr.	410

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 633,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 633,00	

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:	754,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 167,-
Gjeld:	0,-

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

Annen informasjon:

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

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

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



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3016
SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 25. juni kl. 20:35 og lukker 29. juni kl. 20:35.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3016

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 25. juni kl. 20:35.

Det holdes også et frivillig møte 25. juni kl. 20:35 , Tunet.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Hekk høyde
7. Brannalarmen oppsummering
8. Skilt til soppel

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13

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

Samuel Carl Whittle er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Allan Vigdal Gulestøl og Henning Hovi er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Stine skal flytte og Allan har fullfort 2 år så det er 2 ledig plasser i styret.

Innstilling

Avgjøres på årsmøte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velg styremedlem på årsmøte

Sak 6

Hekk høyde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Noen i sameiet vil at hekk høyde rundt sandkassen kan endres til 1,7.

Forslag til vedtak

avgjøres på årsmøte

Sak 7

Brannalarmen oppsummering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

til informasjon

Sak 8

Skilt til soppel

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

avgjøres på årsmøte

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.06.26
Selskapsnummer: 3016 **Selskapsnavn:** SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Samuel Carl Whittle er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Allan Vigdal Gulestøl og Henning Hovi er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Velg styremedlem på årsmøte

Sak 6 Hekk høyde

avgjøres på årsmøte

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Brannalarmen oppsummering

til informasjon

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Skilt til soppel

avgjøres på årsmøte

☐ For

☐ Mot

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

SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13

Organisasjonsnummer: 915 199 186

Møtedato: 25. juni 2026 kl. 20.30
Møtested: Tunet, Skådalsveien 13

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede representert ved fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

---

1. Valg av møteleder

Styret foreslo at styreleder også skulle være møteleder.

Vedtak:
Samuel Whittle ble valgt til møteleder.

---

2. Valg av protokollvitner

Anne-Marthe Hovi og Geir Hiller Holom ble foreslått som protokollvitner.

Vedtak:
Anne-Marthe Hovi og Geir Hiller Holom ble valgt som protokollvitner.

---

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne møteinnkallingen.

Vedtak:
Møteinnkallingen ble godkjent.

---

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret gjennomgikk årsregnskapet for 2025 og budsjett for 2026. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Sameiets disponible midler per 31.12.2025 utgjør kr. 118 609. Arbeidskapitalen er på nivå med det tidligere styre satte som mål, omtrent kr. 100 000. Økonomien vurderes derfor som god, og man vurderer at sameiet står stabilt innenfor vanlig drift, inkludert noe eventuelle uforutsette utgifter.

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6% for renovasjon, 4,3% for vann- og avløp, 12% for forsikring, og 10% til kommunale avgifter. Styret har også budsjettert med en økning i kostnader for bredbånd grunnet økte priser hos Telia. Ole Skilbred vil undersøke om det er mulig å forhandle ned denne kostnaden eller på annen måte få ned prisen. På bakgrunn av den generelle kostnadsøkningen foreslår styret en økning av felleskostnader med 11% fra og med 1. september 2026.

Vedlikehold

Det forventes ikke noe større vedlikehold i 2026. Nytt brannalarmsystem er installert tidligere i år og innbetalt. Det forventes derfor ingen ekstraordinære utgifter til vedlikehold fremover.

Asfalt over varmekabler ved felles innkjørsel begynner å bli noe slitt og det finnes derfor muligens et behov for å utbedre dette innen et par år. Kostnaden for dette vurderes lav.

Vedtak:
Årsrapport og årsregnskap ble godkjent. Økning av felleskostnader med 11% fra og med 1. september 2026 med bakgrunn i den generelle kostnadsøkningen ble vedtatt.

---

5. Valg av tillitsvalgte

Stine Angeltveit og Allan Gulestøl går ut av styret. Det var derfor to styreplasser på valg.

Simon Anfinnsen og Stefan Heggelund meldte seg til å gå inn i styret som styremedlemmer. Som følge av at Stefan Heggelund går inn i styret, ble plassen som varamedlem ledig. Mads Dørstad meldte seg som varamedlem. Samuel Whittle fortsetter som styreleder ett år til.

Vedtak:
Simon Anfinnsen og Stefan Heggelund velges som styremedlemmer. Mads Dørstad velges som varamedlem. Samuel Whittle fortsetter som styreleder.

---

6. Hekkhøyde

Det ble av en av sameierne foreslått at hekkhøyde rundt sandkassen (innside mot tun) økes til 1,7 meter.

Vedtak:
Det ble i møtet diskutert for og motargumenter for ulike hekkehøyder. Man ble enige om at spørsmålet skal diskuteres igjen til høsten.

---

7. Ferdig utskiftet brannalarmsystem - oppsummering

Det ble orientert om det nye brannalarmsystemet som nå er fullt funksjonelt for deteksjon og varsling av brann. Prosjektet har blitt gjennomført som planlagt og til estimert kostnad. Det er derfor ingen behov for ytterliggere innbetalinger. Det vil bli gjennomført flere planlagte tester fremover.

Vedtak:
Til informasjon.

---

8. Skilt til søppelkasser

Det ble foreslått å sette opp et lite skilt med navn på sameiet ved søppelkassene.

Vedtak:
Forslag til type skilt kan sendes til styret som kan ta stilling til dette ved neste styremøte til høsten.

Signaturer

Sted: Oslo

Dato: 27.06.2026

Anne-Marthe Hovi

Anne-Marthe Hovi

Geir Hiller Holom

Samuel Whittle

Samuel Whittle

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Samuel Carl Whittle	Skådalsveien 13A
Styremedlem: Stine Angeltveit	Skådalsveien 13J
Styremedlem: Allan Vigdal Gulestøl	Skådalsveien 13C
Varamedlem: Stefan Magnus Brittmark Heggelund	Skådalsveien 13K

I perioden er det ikke utbetalt godtgjørelse til styrets medlemmer.

Generelle opplysninger om Sameiet Skådalsveien 13
Sameiet består av 10 seksjoner.
Sameiet Skådalsveien 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915199186, og ligger i bydel i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
35 410

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

Sameiet Skådalsveien 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

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

- Holdt styremøter: 2 styremøter har vært arrangert siden siste årsmøtet.
- Styret har i tillegg hatt jevnlig digital korrespondanse utenom disse.
- Brannalarmsystemet
    - Organisert et møte for å godkjenne den planlagte installasjonen og fakturering
- Sameiet er nå registrert til Norgespris
- Vi har avholdt dugnad høst og vår
- Opprettet en e-postliste til sameie: skaadalsveien13@googlegroups.com

Fremtidige planer:
Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år)

- Innkjørsel asfalt over varmekabler begynner å slitne. Vi har kjøpt inn noe til å reparere dette, men vi må kanskje bytte den ut innen et par år.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 21 212 som foreslås overført til egenkapital.
Boligselskapets disponible midler per 30.12.2025 utgjør kr 118 609.
Arbeidskapitalen er nå på nivå med tidligere styre satt som target, rundt 100 000. Dette gjør at vi bør stå stabilt innenfor vanlig drift, med noe uforutsette utgifter.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026
Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
Vi forventer ikke noe større vedlikehold i 2026 etter brannalarmsystemet tidligere i året. Det sagt finnes det muligens et behov for å se på innkjørsel innen et par år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 4,3 % for vann- og avløp, 12 % for forsikring, og 10% til kommunale avgifter.

Felleskostnader
Budsjettet er basert på 11% økning av felleskostnader for året 2026. Styret annonserte at økningen foregikk i januar, men pga. misforståelse av verktøyet var det ikke gjennomført.

1 Resultatregnskap - år
Sameiet Skådalsveien 13

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Hittil i år			Hele året	Fjoråret	Neste år
	Virkelig	Budsjett	Avvik	Budsjett	Virkelig	Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	474 420	468 489	5 931	468 489	413 316	521 000
3600 Felleskostnader fast eiendom	474 420	468 489	5 931	468 489	413 316	521 000
Parkeringsleie	0	6 000	-6 000	6 000	6 000	0
Felleskostnader	0	462 489	-462 489	462 489	407 316	0
Felleskostnader	468 420	0	468 420	0	0	515 000
Parkering	6 000	0	6 000	0	0	6 000
SUM INNTEKTER	**474 420**	**468 489**	**5 931**	**468 489**	**413 316**	**521 000**
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-447	0	-447	0	0	0
5900 Gaver til ansatte, fradragsberettiget	447	0	447	0	0	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-33 455	-34 002	547	-34 002	-32 170	-35 464
6710 Forretningsførerhonorar	33 455	34 002	-547	34 002	32 170	35 464
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-383	-750	368	-750	-364	-750
6720 Honorar Konsulent/ rådgivning	383	750	-368	750	364	750
	0	0	0	0	364	0
OEF	383	0	383	0	0	750
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-45 115	-46 000	885	-46 000	-58 849	-46 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	7 713	0	7 713	0	0	0
6602 Drift/vedl.hold VVS	22 056	22 000	56	22 000	21 512	22 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	12 935	10 000	2 935	10 000	4 250	10 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	1 505	10 000	-8 495	10 000	17 504	10 000
6630 Egenandel forsikring	0	0	0	0	12 000	0
6640 Kostnader dugnader	906	4 000	-3 094	4 000	3 583	4 000
FORSIKRINGER	-86 449	-82 000	-4 449	-82 000	-71 759	-95 800
7500 Forsikringspremie	86 449	82 000	4 449	82 000	71 759	95 800
KOMMUNALE AVGIFTER	-194 922	-203 716	8 794	-203 716	-178 335	-212 678
6325 Renovasjonsgebyr	45 672	45 236	436	45 236	43 497	47 500
6326 Vann- og avløpsgebyr	146 819	155 760	-8 941	155 760	132 117	162 458
6327 Feie- tilsynsgebyr	2 430	2 720	-290	2 720	2 720	2 720
ENERGI / FYRING	-24 327	-32 718	8 391	-32 718	-27 602	-32 718
6200 Energi	24 327	32 718	-8 391	32 718	27 602	32 718
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-71 740	-70 463	-1 277	-70 463	-67 753	-90 776
6670 TV-anlegg/bredbånd	71 740	70 463	1 277	70 463	67 753	90 776
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 163	-6 758	1 595	-6 758	-9 910	-6 758
6510 Håndverktøy	0	0	0	0	5 398	0
6790 Annen driftskostnader	253	0	253	0	209	0
7020 Drift og vedlikehold	538	2 439	-1 902	2 439	0	2 439

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
anleggsmidler						
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130	70	2 130	2 130	2 130
7770 Bank- og kortgebyr	2 173	2 189	-16	2 189	2 173	2 189
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-462 001**	**-476 407**	**14 406**	**-476 407**	**-446 742**	**-520 944**
DRIFTSRESULTAT:	**12 419**	**-7 918**	**20 337**	**-7 918**	**-33 426**	**56**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	8 793	7 918	875	7 918	8 609	0
8041 Andre renteinntekter	8 422	7 918	504	7 918	7 918	0
8050 Renteinntekt bankinnskudd	371	0	371	0	691	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	**8 793**	**7 918**	**875**	**7 918**	**8 609**	**0**
RESULTAT	**21 212**	**0**	**21 212**	**0**	**-24 817**	**56**

VEDTEKTER BOLIGSAMEIET SKÅDALSVEIEN 13

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

Vedtatt på sameiermøte 29.05.2017

1. Eiendommen og eierforholdet

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

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

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

2. Formål

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

3. Bruksrett

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

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

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

4. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

5. Disposisjon - rettslig rådighet

Overdragelse og utleie av seksjonen skal meldes styret.

6. Fellesutgifter

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

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

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

7. Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Lov om eierseksjoner

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

9. Tvisteløsning

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

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

Område	Leverandør	Type	Farge
Bad kjeller & 2etg			
Dampsperre	Optimera	Optiform dampsperre UV/Aldringsbestandig	
Armeringsnett	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	77X117mm	
Påstøp	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	C-Mørtel Combimix(B20)	
Topp membran Sementbasert	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	1K-DS	
Vegg membran	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	HA Membran Schønolastic	
Primer	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	KH 5kg primer/fuktsperre	
Mansjetter/fiberfilt	Flise Kompaniet AS	NT Slukmansjett selvkleb.	
Mansjetter/Fiberfilt	Flise Kompaniet AS	NT Fiberfilt 80g/ utv hjørne	
Mansjetter/Fiberfilt	Flise Kompaniet AS	NT Rørmansjetter	
Fugemasse	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	SU/SB Flex	Sølvgrå/Grå
Silikon	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	Schønox AS	Sølvgrå/grå
Lim	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	PFK Flexkleber	Grå
Slukrist	Flise Kompaniet AS	Design Elegant 20x20cm	
Teknisk rom			
Fiberarmert masse	Flise Kompaniet AS	F1 Avretting	
Topp membran Sementbasert	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	1K-DS	
Mansjetter	Flise Kompaniet AS	NT Selvkleb. slukmansjett	
Primer	Fagflis/L-flis & Interiør AS	KH 5kg primer/fuktsperre	
Lim	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	PFK Flexkleber	
Fugemasse	Fagflis/ L-Flis & Interiør AS	SU/SB Flex Schønox	Grå
Silikon	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	Schønox AS	Grå
Slukrist	Flise Kompaniet AS	Design Elegant 20x20cm	
Entre 1etg/ Sluse I kjeller			
Primer	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	KH 5kg primer/fuktsperre	
Fiberarmert masse	Flise Kompaniet AS	F1 Avretting	
Armeringsnett	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	77x117mm	
Lim	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	PFK Flexkleber	
Fugemasse	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	SU/SB Flex	Grå/mørk grå
Silikon	Fagflis/L-Flis & Interiør AS	Schønox AS	Grå/mørk grå

	Art. Nr.	Produkt navn/utførelse	Std.
		Bad u.etg.	↓
Gulv	VIT-197008	ARK.197X197 RAL5500 MØRK GRÅ MATT Legges rett. Ikke fugefølge.	**Std.**
Vegg	VIT-300709	STEP 97X297 RAL9016 WHITE GLOSSY Legges liggende, rett over hverandre	**Std.**
		Bad 2. etg.	↓
Gulv	GRE-C30146	MINOS 30X30 DAY Legges rett. Fugefølge etterstrebes, garanteres ikke.	
Gulv	GRE-NM10146	MINOS 10X10 DAY MATE ON MESH Legges rett. Fugefølge etterstrebes, garanteres ikke.	
Vegg	GRE-C36146	MINOS 30X60 DAY MATE Legges liggende, rett over hverandre	
		Teknisk rom/vaskerom u.etg.	↓
Gulv	VIT-197501	ARK.197X197 DOTTI MØRKGRÅ R9 Legges rett.	**Std.**
		Sluse//Groventré/Gang u. etg	↓
Gulv	GRE-C30106	ZEUS 30X30 NEGRO Legges rett.	**Std.**
		Entré 1. etg.	↓
Gulv	GRE-C36147	MINOS 30X60 NIGHT MATE Legges rett. **Fuges med mørk grå fugemasse**	
Gulv	SCH-SU15DG	SU 15KG MØRK GRÅ FLEXFUG	

Doknr: 227140 Tinglyst: 19.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 9 9 4 7 7 3 6 1 5

RETT KOPI BEKREFTES
Una Schjelderup
Eiendomsmegler MNEF

ERKLÆRING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

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

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

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601656182
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
230917	HELLIESEN ANNEMARI B	H0202	HOLMENVEIEN 14 B, 0374 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	410

Nye seksjoner

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 971178 Tinglyst: 07.11.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6/11.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/971178/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 10:44
Side 1 av 16

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	35	410		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
230917[redacted]	Annemari Bergliot Helliesen		1/1

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	150	BG	11				21				31			
2	B	127	BG	12				22				32			
3	B	146	BG	13				23				33			
4	B	143	BG	14				24				34			
5	B	147	BG	15				25				35			
6	B	155	BG	16				26				36			
7	B	147	BG	17				27				37			
8	B	143	BG	18				28				38			
9	B	143	BG	19				29				39			
10	B	414	GB	20				30				40			
SUM BRØK		1715		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1715 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Anne Rosnes

Rådført etter avtale m/ Frøydis Hammer 18.03.14

28.02.14

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETTSKOPI

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

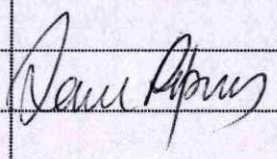
a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo		Etter fullmakt	
09.12.13		Neptune Bolig 5	
		AS	
		Og firmaattest	
		Lasse Røsnes	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
35	410		1-10	**i Oslo kommune**

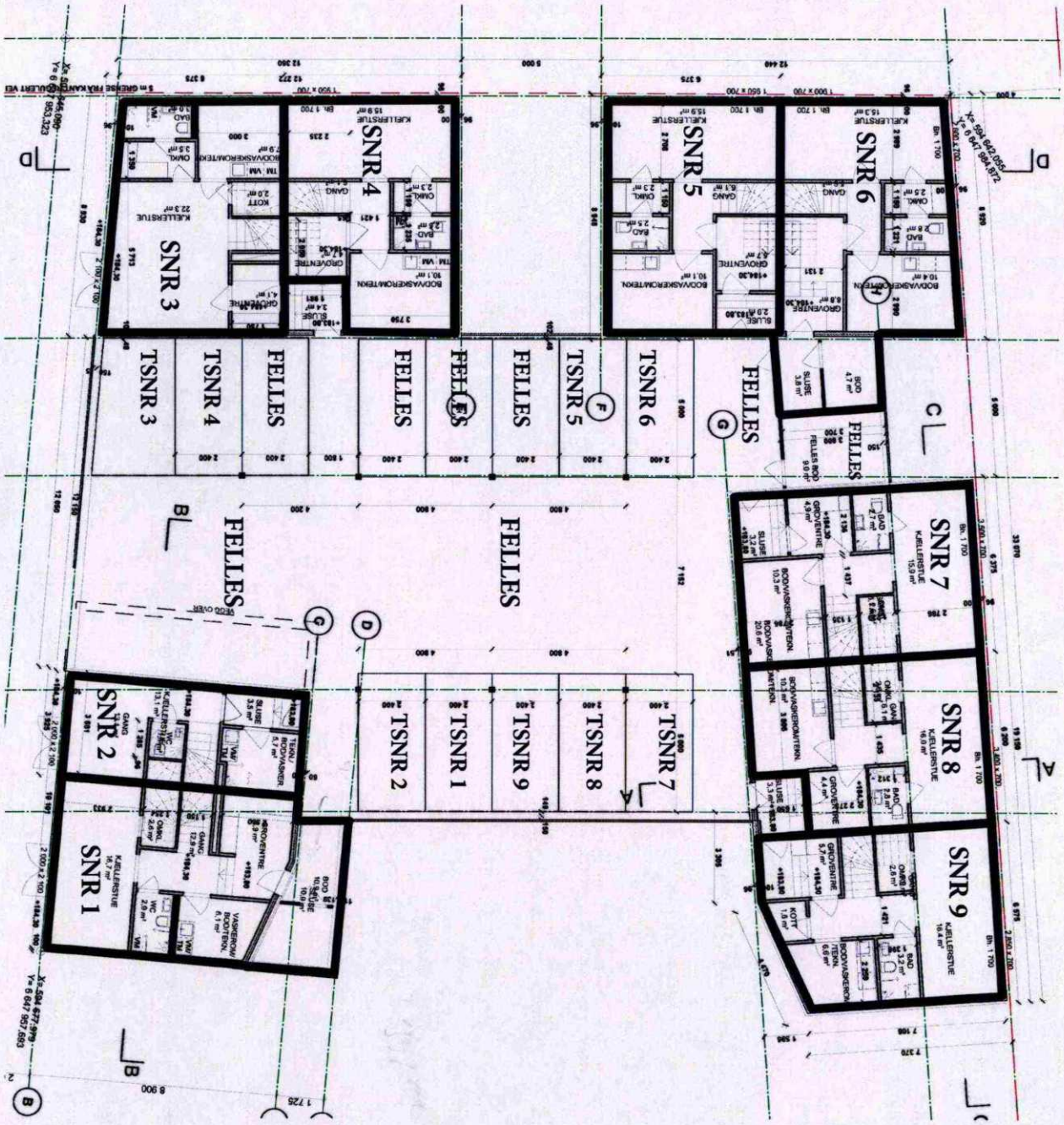
Dato	Underskrift	Stempel
4.4.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELIN

Noter:

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

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


X 6647950
X 6648000
Y 5946650
Y 5947100
35/938
35/719
35/410
35/610
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
Felles
Rivves P.03.07.12
HUS C P.15.04.13
HUS B P.15.04.13
garasje P.15.04.13
HUS A P.15.04.13
Hus D P.15.04.13
Ombygging P.03.07.13
1610
N
20131726-18
Landmålingskart
Seksjonering av uteareal 35/410
24.10.2014
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

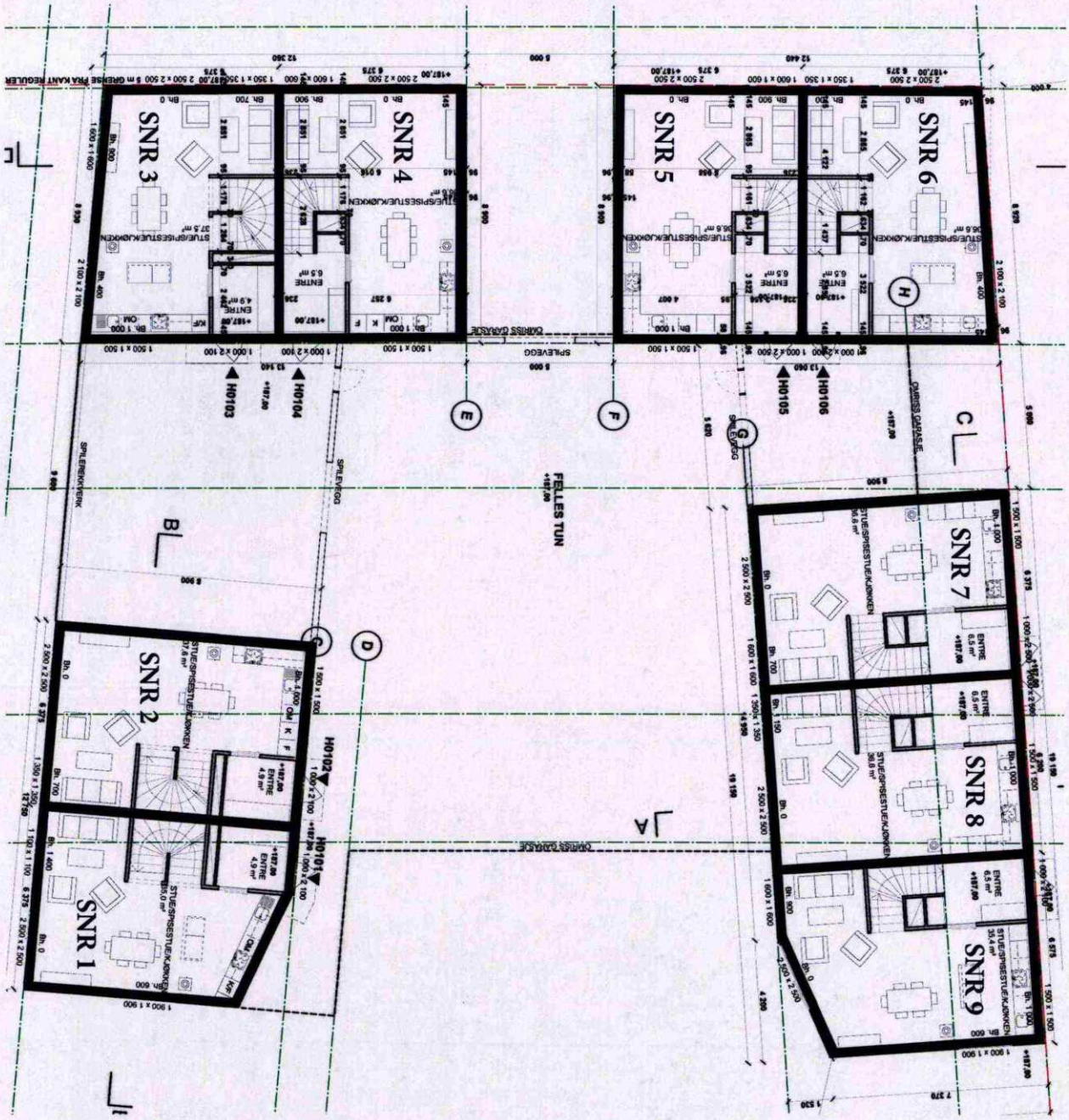


Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning underetasje seksjon 1-9
og felles garasje

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 2 av 7

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

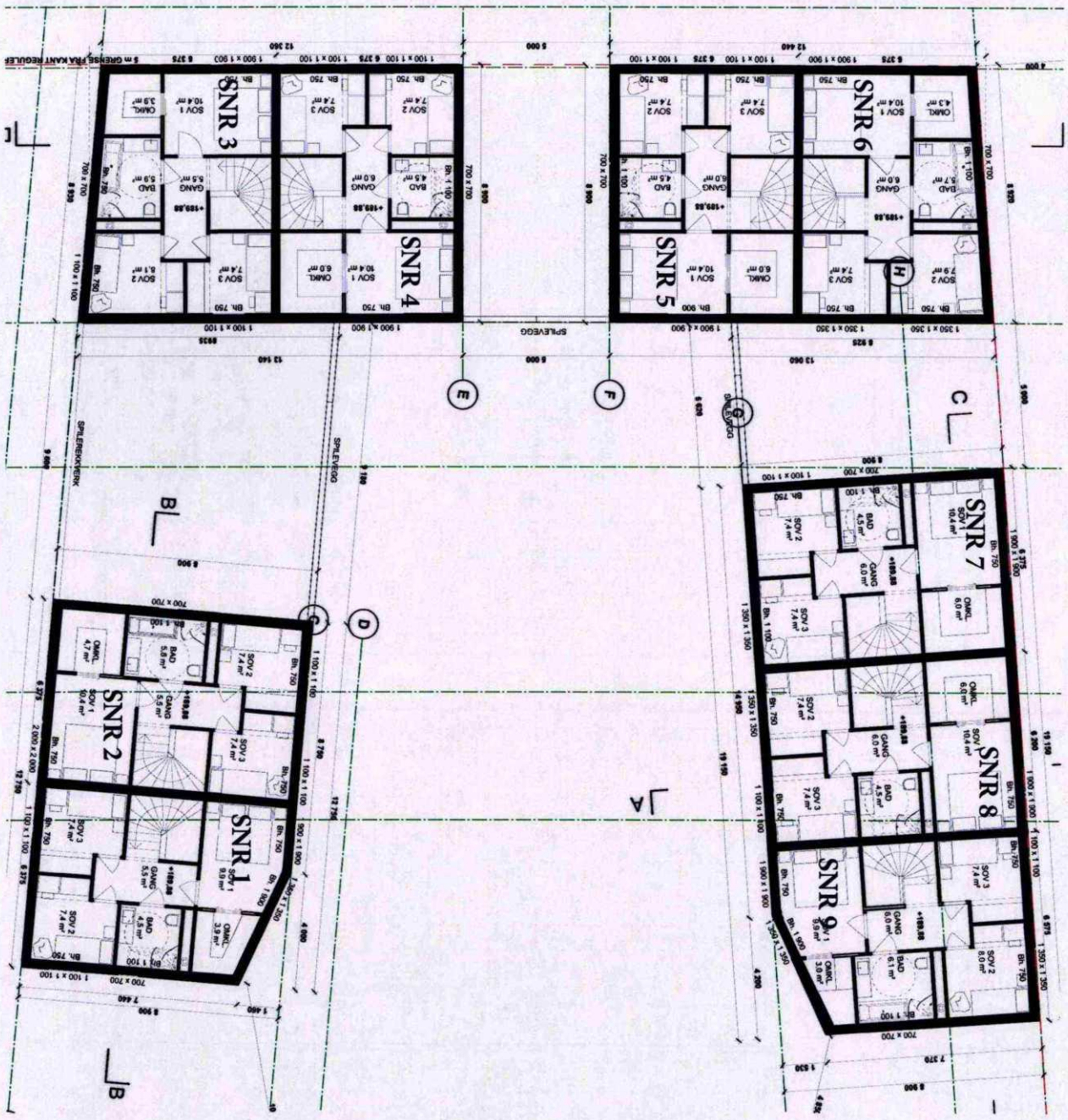


Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning 1. etasje, seksjon 1-9

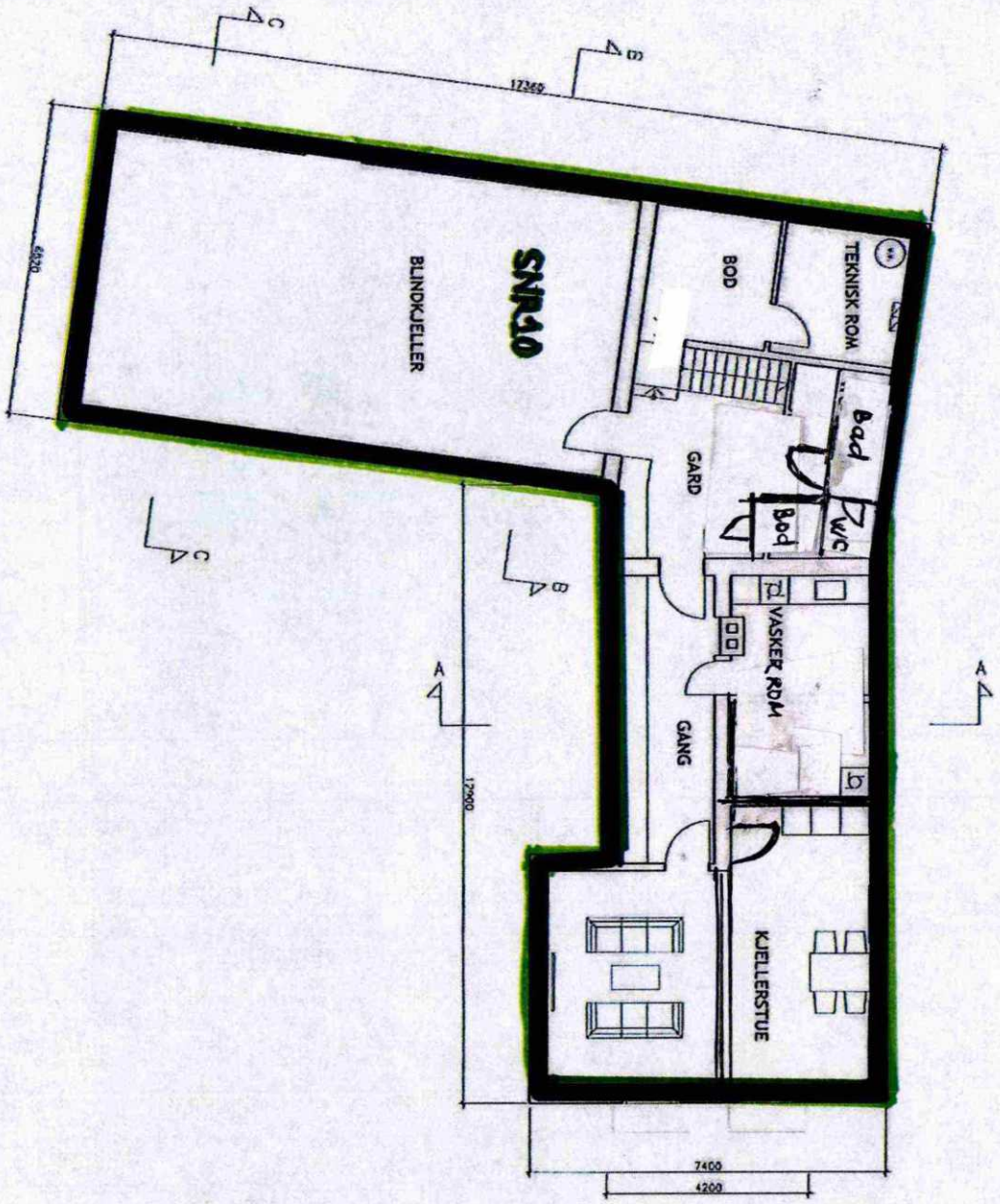
Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 3 av 7

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

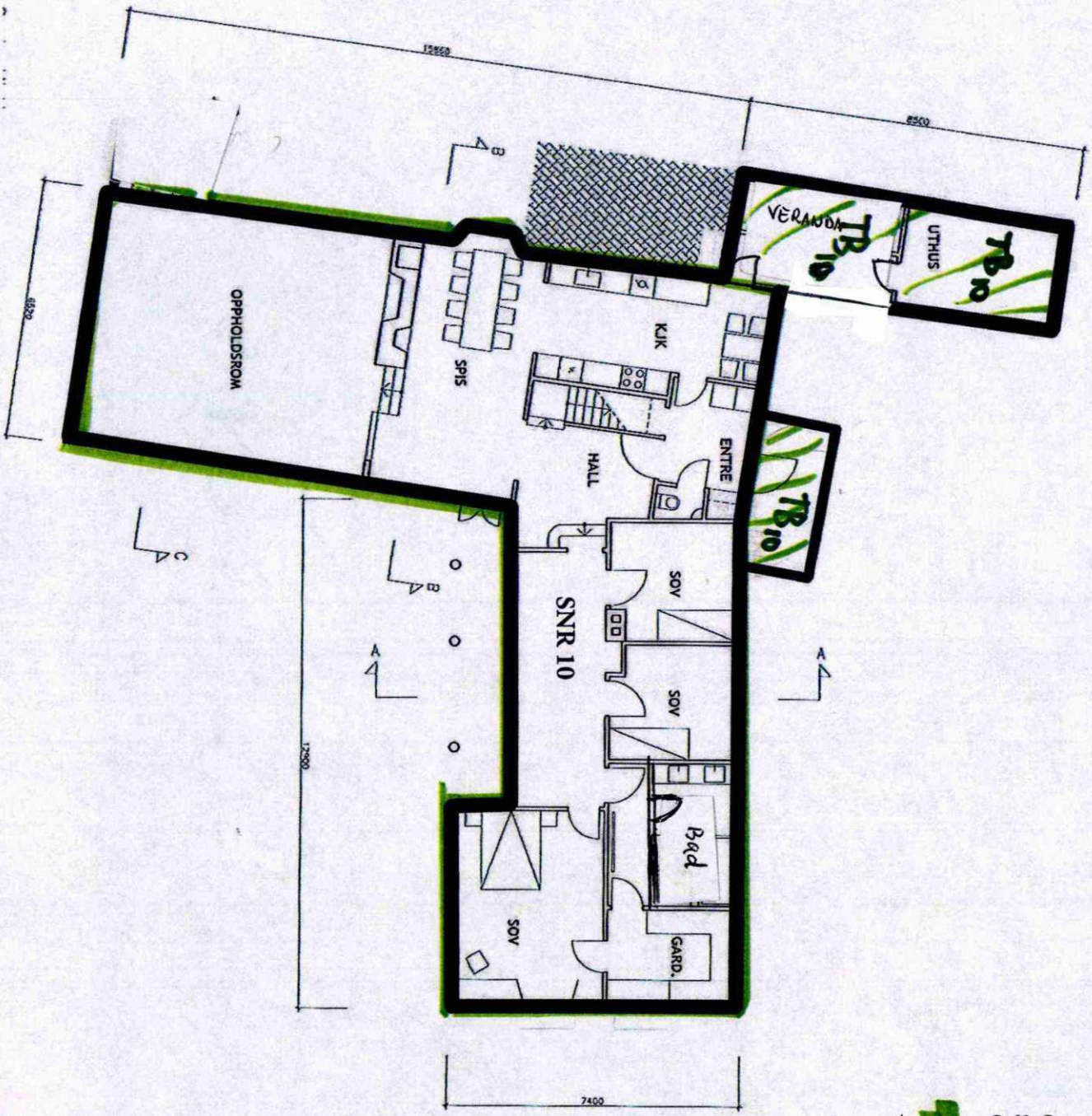


Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning kjeller, seksjon 10

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 5 av 7

VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

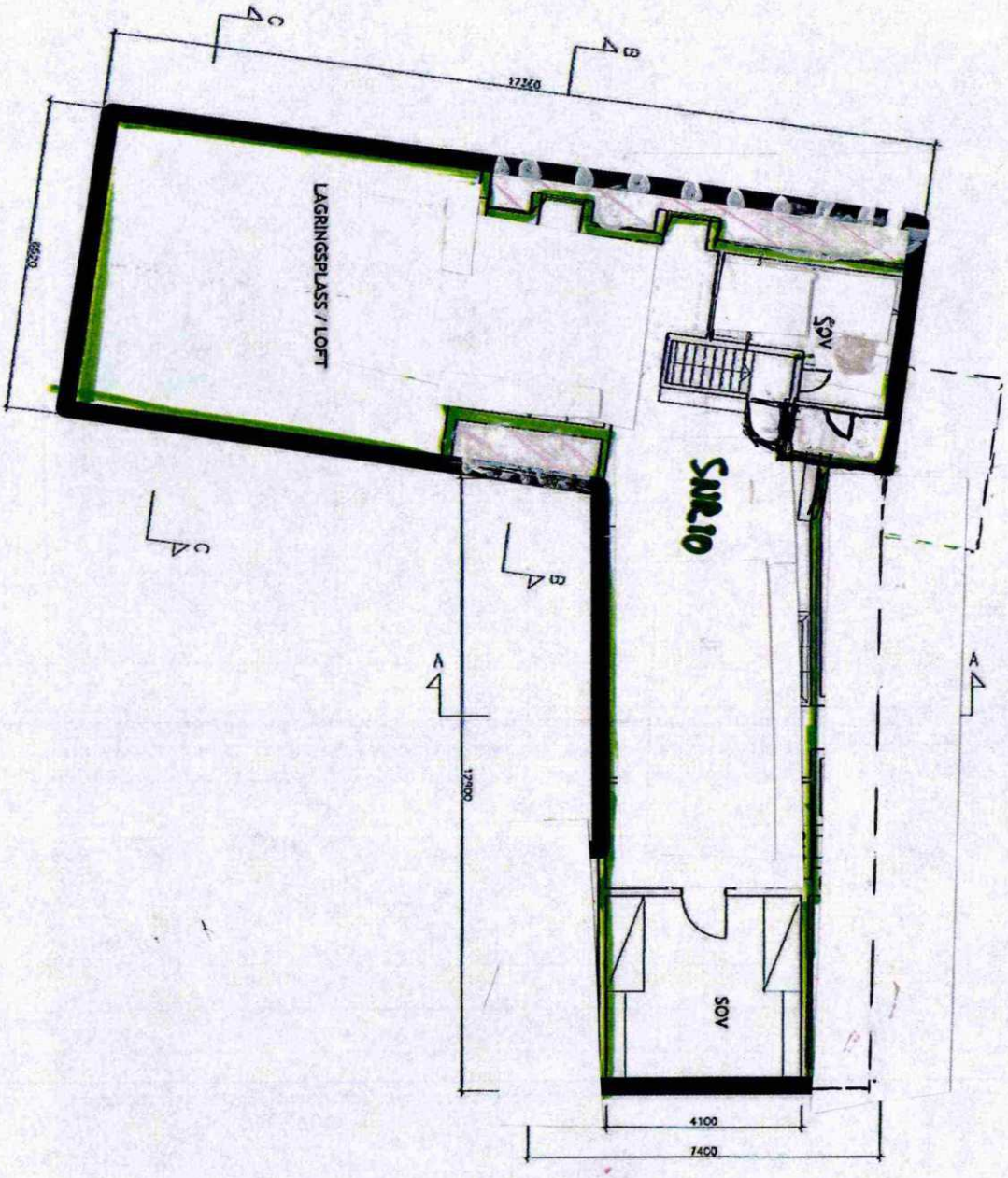


Oslo 9. desember 2013
Skådalsveien 13
Gnr. 35, bnr. 410 i Oslo kommune

Plantegning 1. etasje, seksjon 10

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 6 av 7

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



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

Plantegning loft, seksjon 10

Vedlegg til seksjoneringsbegjæring 7 av 7

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602148998
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
310385	SVEIPE ERLAND		SKÅDALSVEIEN 13 J, 0781 OSLO
060685	STOKKE LINE ROSSELAND		SKÅDALSVEIEN 13 K, 0781 OSLO
311287	HELGERUD SYNNE CHRISTINA		SKÅDALSVEIEN 13 J, 0781 OSLO
915199186	SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13		c/o Opuscapita Regnskap AS, Rosenkrantz' gate 16-18, 0160 OSLO
141082	FYLLINGEN ESPEN		SKÅDALSVEIEN 13 K, 0781 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	35	410

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 292666 Tinglyst: 04.04.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
3.4.17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/292666/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-08 13:27
Side 1 av 6

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

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

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	35	410		3 og 4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
310385 [redacted]	ERLAND SVEIPE	4	~~50~~ 1/2
311287 [redacted]	SYNNE CHR. HELGERUD	4	~~50~~ 1/2
141082 [redacted]	ESPEN FYLLINGEN	3	~~50~~ 1/2
060685 [redacted]	LINE ROSSELAND STOKKE	3	~~50~~ 1/2
915 799 186	SAMEIET SKÅDALSVEIEN 13		

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3	B	146	BG	13				23				33			
4	B	143	BG	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1715 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Del av fellesareal (gjesteparkering) legges som tilleggsareal til seksjon 3 og 4. Del av tilleggsareal til seksjon 3 og 4 overføres til fellesareal. Ingen endring i sameierbrøk.

Signaturer

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

Synne Chr. Helgerud, Erland Sveipe, Espen Fyllingen

Rettet opp etter avtale m/ Espen Fyllingen 03.17

Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPI 21.3.17

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 23/11-16	Synne Chr. Helgerud	SYNNE CHR. HELGERUD	
Oslo 5/12-16	Erland Sveipe	ERLAND SVEIPE	
Oslo 11/12-16	Espen Fyllingen	ESPEN FYLLINGEN	
Oslo 11/12-16	Line Rosseland Stikke	LINE ROSSELAND STIKKE	

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

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

~~eller~~ og

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

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 23/11-16	Signe Chr. Tilgund	SYNNE CHR. HELGERUD
Oslo 11/12-16	Espen Fyllingen	ESPEN FYLLINGEN
Oslo 11/12-16	Henrik Austgulen	HENRIK AUSTGULEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

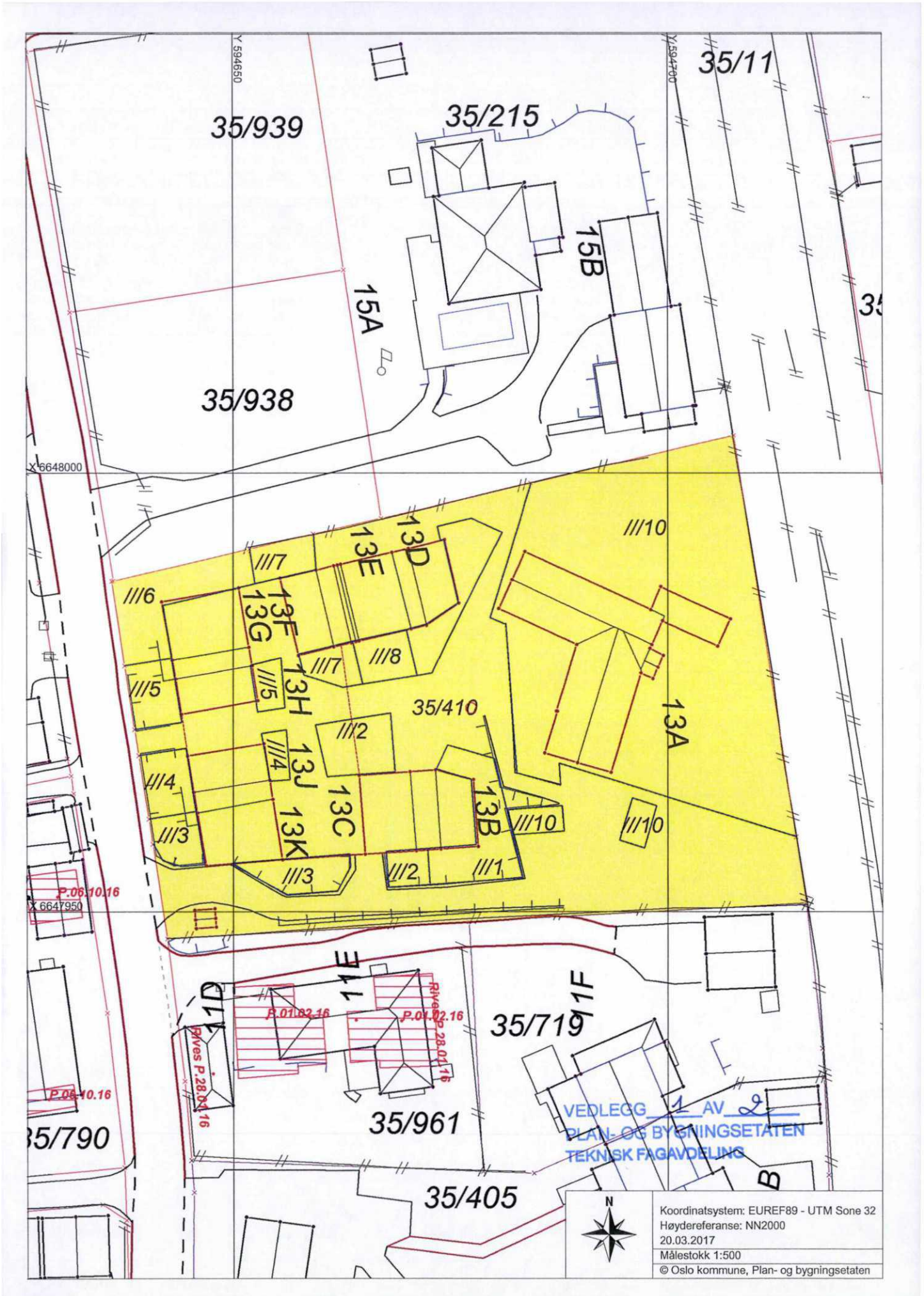
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
35	410		3 og 4	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
29.3.17		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

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

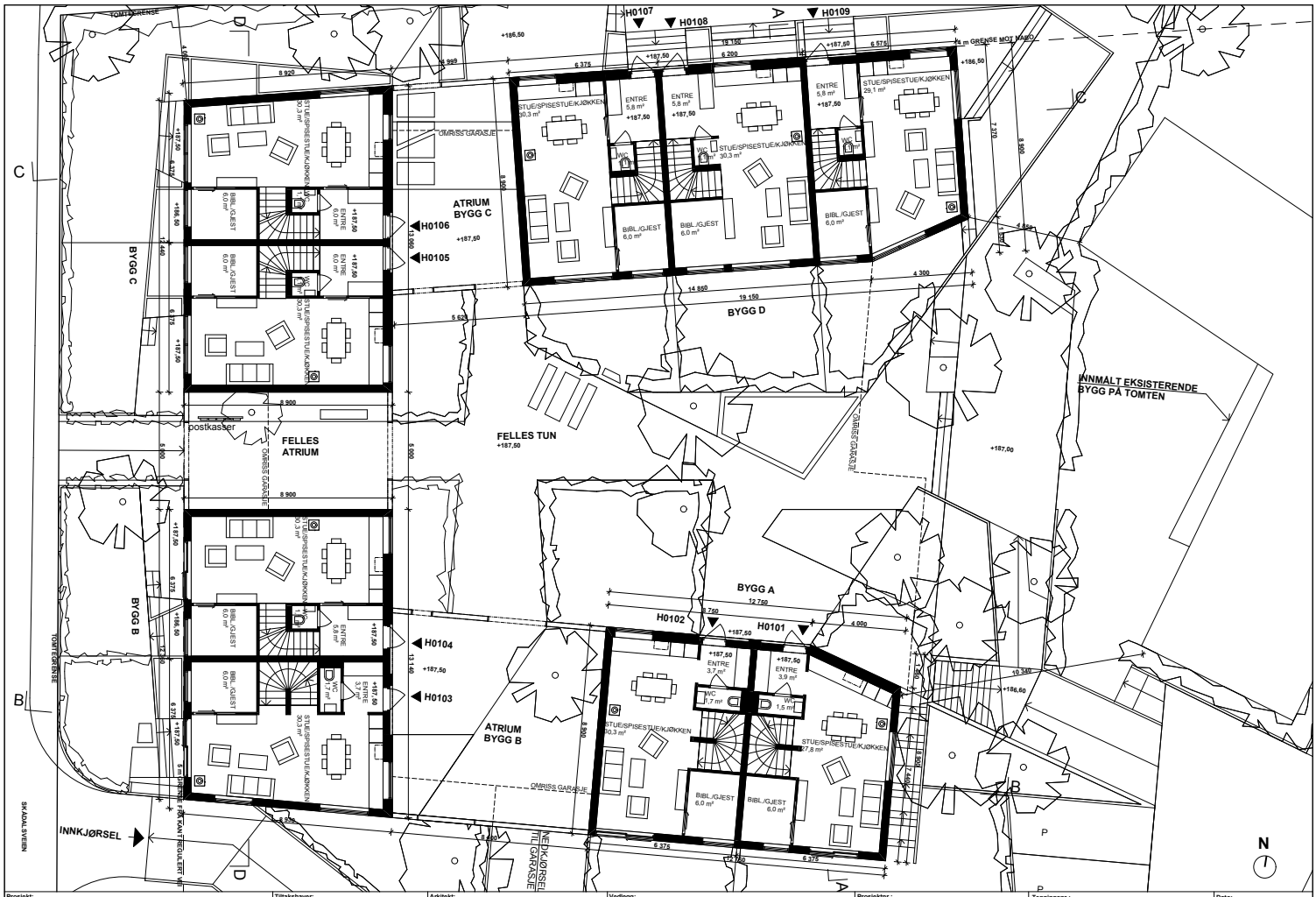

Y 594650
Y 594700
35/11
35/939
35/215
15B
15A
35/938
X 6648000
13D
13E
13F
13G
13H
13J
13K
13C
13B
13A
35/410
35/719
35/961
35/405
35/790
P.06.10.16
X 6647950
Rives P.28.01.16
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
20.03.2017
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

TEGNINGER
GARASJEKJELLER



VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SKÅDALSVEIEN 13 Gnr. 35 , Bnr. 410 23



Prosjekt: **SKÅDALSVEIEN 13** 1 NYTT BOLIGTUN - 9 ENHETER gnr 35 bnr 410	**Tiltakshaver:** **TROSTERUDTUNET AS** Pb 1368 Vika, 0114 Oslo	**Arkitekt:** alliance arkitekter	**Vedlegg:** **E 3**	**Prosjektnr.:** 4260	**Tegningsnr.:** A-4260-102	**Dato:** **25.04.2012**
			Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Type tegning:** Bygg A, B, C og D - Plan 1. etasje		**Målestokk:** A2 = 1:100



Prosjekt: **SKÅDALSVEIEN 13** 1 NYTT BOLIGTUN - 9 ENHETER gnr 35 bnr 410	**Tiltakshaver:** **TROSTERUDTUNET AS** Pb 1368 Vika, 0114 Oslo	**Arkitekt:** alliance arkitekter	**Vedlegg:** **E 2**	**Prosjektnr.:** 4260	**Tegningsnr.:** A-4260-101	**Dato:** **25.04.2012**	**Rev. dato:** **17.10.2012**
			Prosjektfase: RAMMESØKNAD	**Type tegning:** Parkering, Bygg A, B, C og D - Plan U. etasje		**Målestokk:** A2 = 1:100	**Revisjon:** **A**



Prosjekt: **SKÅDALSVEIEN 13** 1 NYTT BOLIGTUN - 9 ENHETER gnr 35 bnr 410	**Tiltakshaver:** **TROSTERUDTUNET AS** Pb 1368 Vika, 0114 Oslo	**Arkitekt:** alliance arkitekter	**Vedlegg:** **E 4** **Prosjektfase:** RAMMESØKNAD	**Prosjektnr.:** 4260 **Type tegning:** Bygg A, B, C og D - Plan 2. etasje	**Tegningsnr.:** A-4260-103	**Dato:** **25.04.2012** **Målestokk:** A2 = 1:100

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.06.2026
Firma: Tuva Linea Haugen Westin
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534494
Deres ref: 9269224

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 410.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 35, bnr. 410.

GNR. 35 BNR. 410

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.11.1936.

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

1731 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

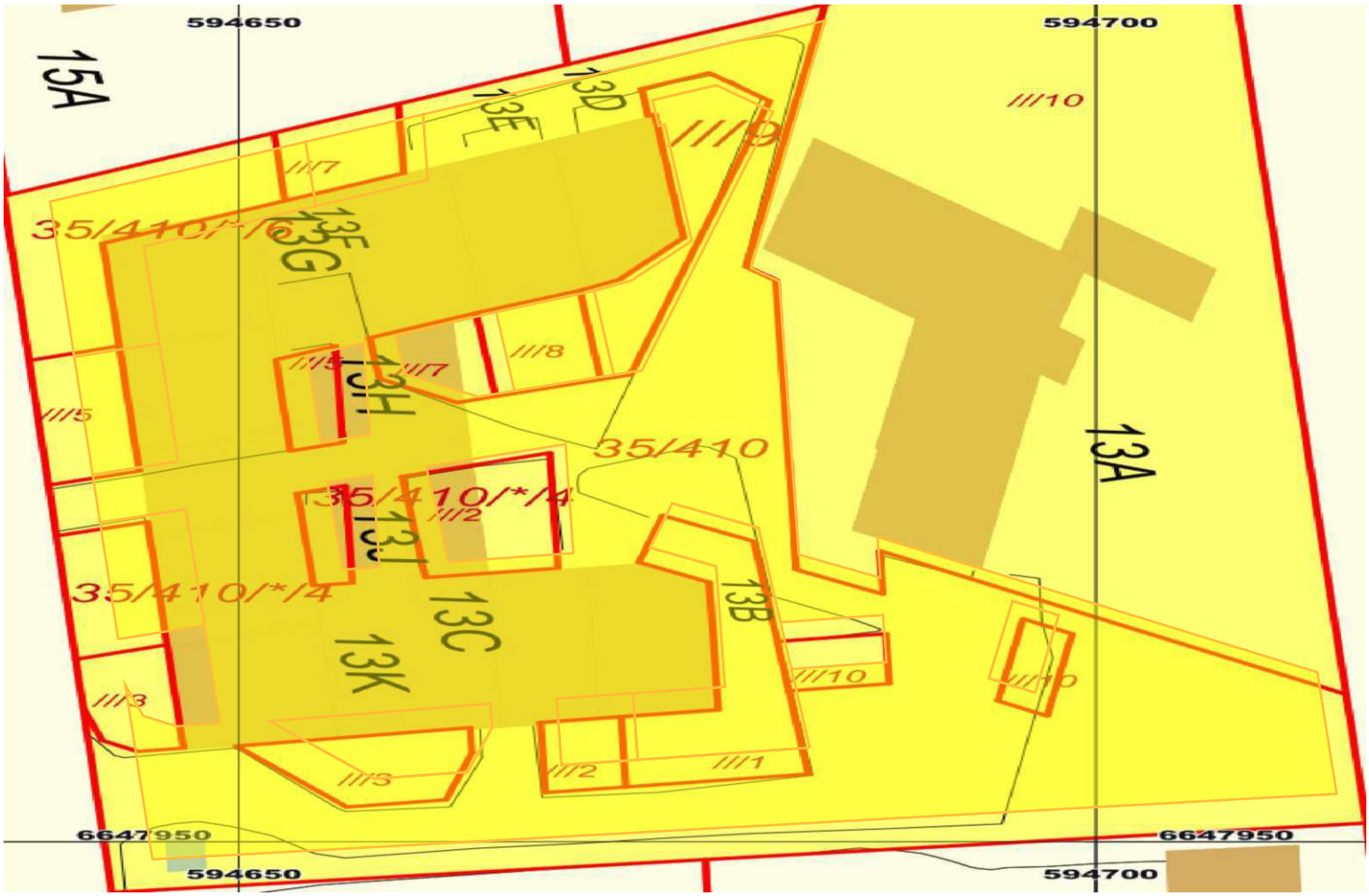
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ALLIANCE ARKITEKTER AS
Kristian Augusts gate 13
0164 OSLO

Dato: 13.09.2016

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

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

Ferdigattest - Skådalsveien 13 B - K

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2016 av:

Ellen Konstali - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

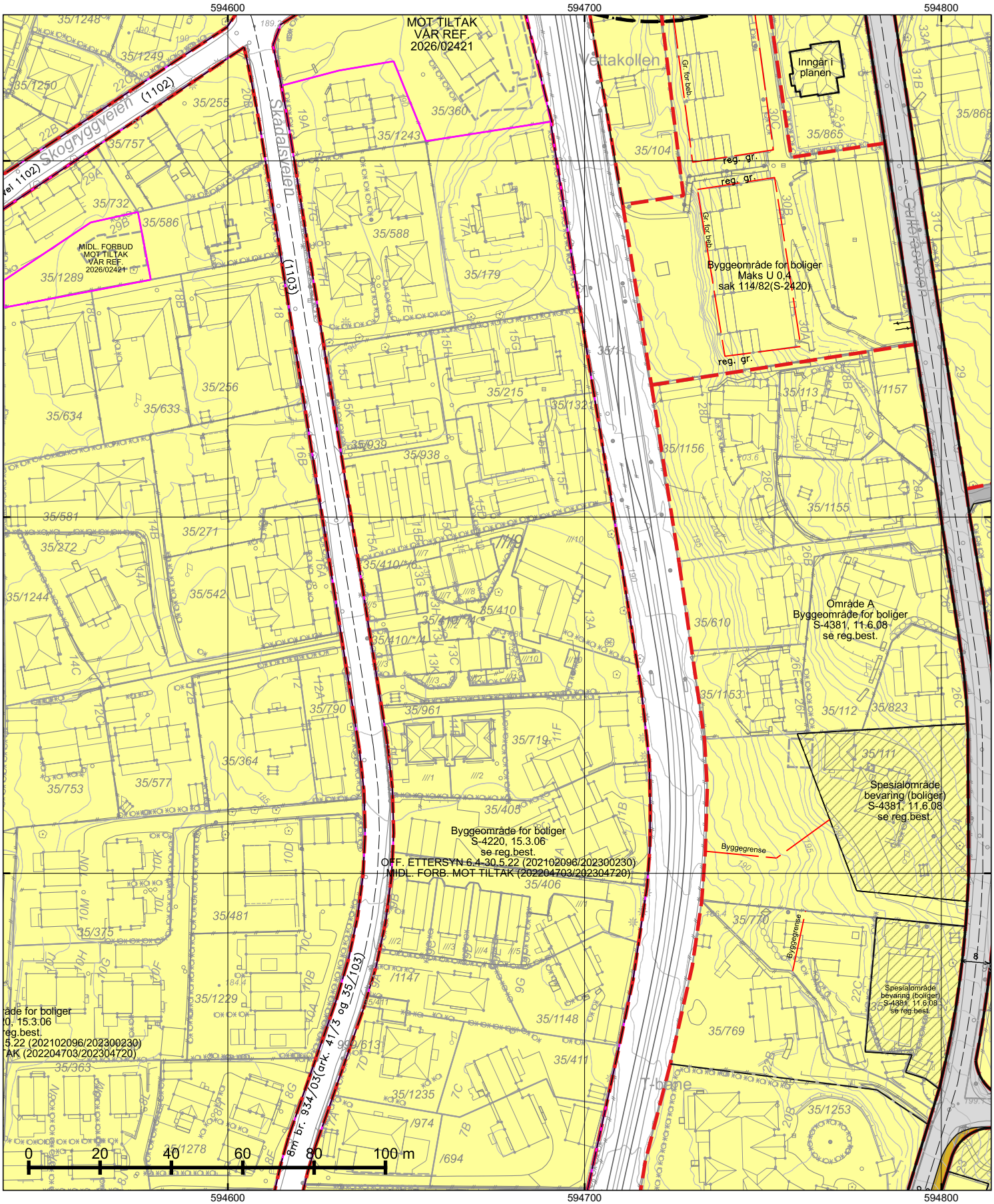
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159110/ 86534494
Deres ref.:
Adresse: Skådalsveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/410

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

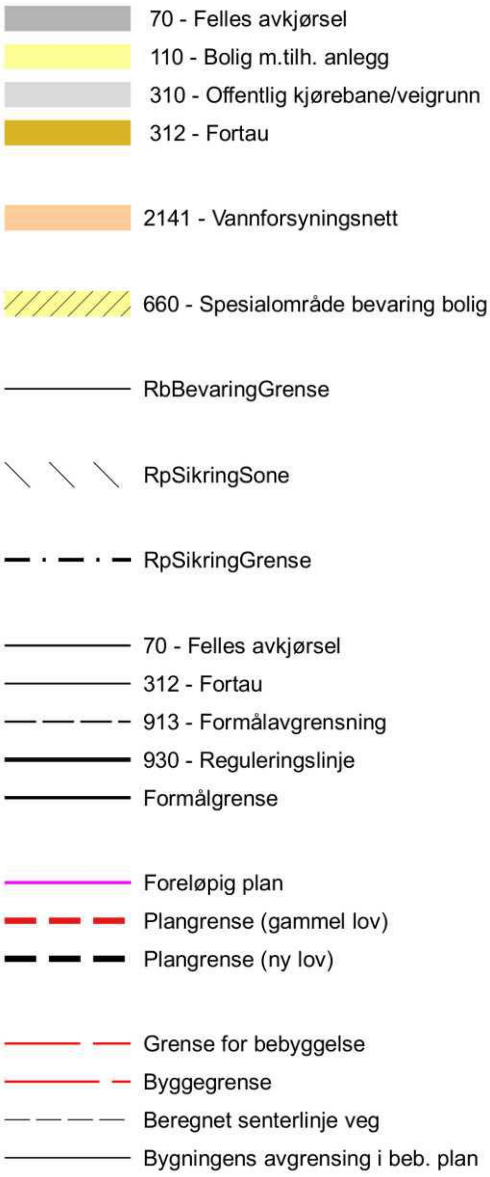
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

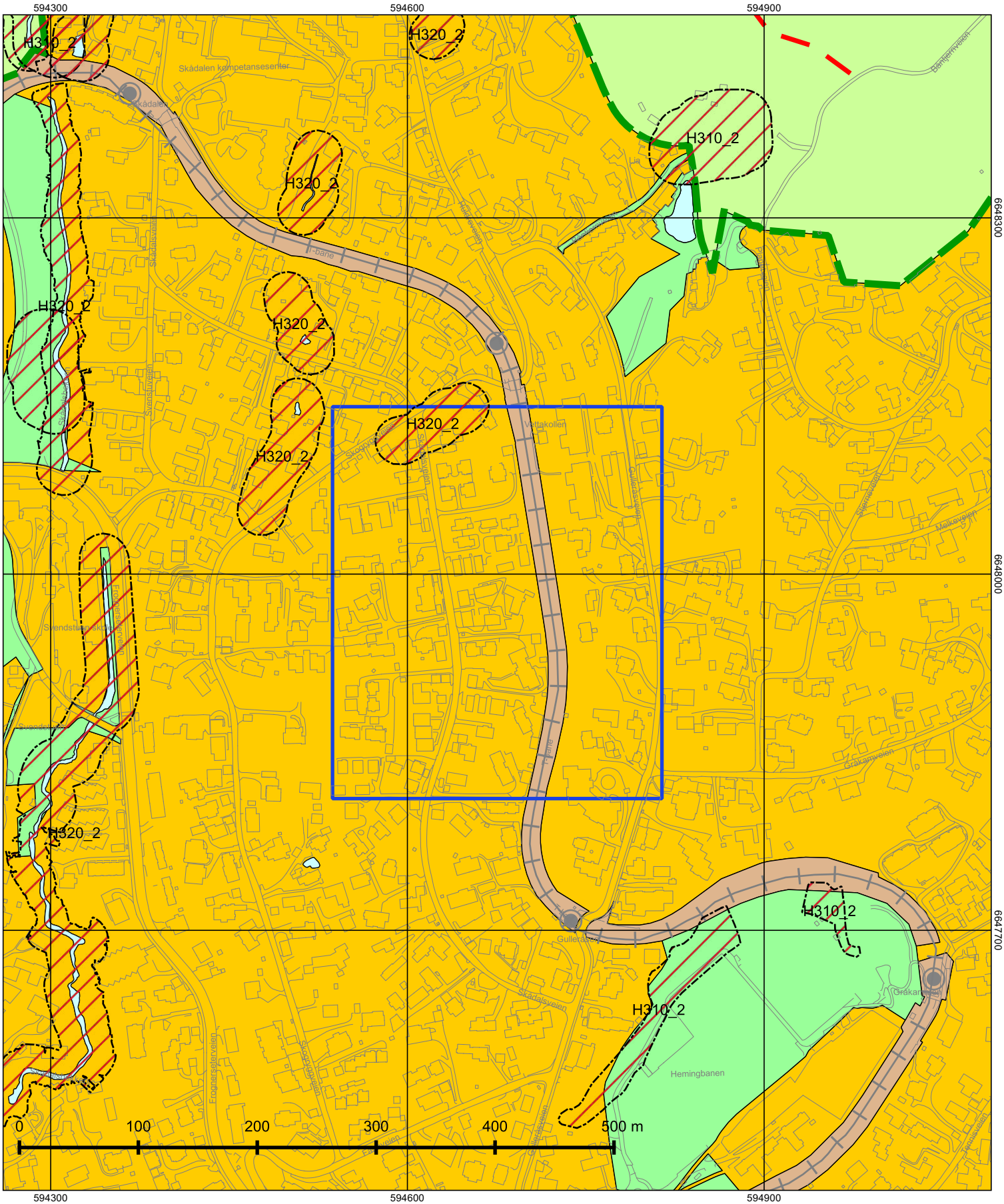
PlottID/Best.nr: 159110/ 86534494
Deres ref.:
Adresse: Skådalsveien 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/410

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: 08.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159110/86534494
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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Skådalsveien 13 H, 0781 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 410, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260365

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Jørgen Sylte Swensen

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 915 69 768

E-post: jorgen.swensen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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